



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Corte D'Appello di Roma  
7° SEZIONE

R.G. 6710/2020

La Corte D'Appello di Roma, 7° SEZIONE, in persona dei magistrati:

Dottor	Presidente
Dr.ssa	Consigliere
Avv.	Cons. Ausiliario rel.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di II grado

tra

FELLI avv. MARIA GIUSEPPINA, residente in  
ed ivi elettivamente domiciliata presso il proprio studio in  
assistita e difesa da sé medesima, avendone le capacità, p.e.c.:  
mariagiuseppinafelli@ordineavvocatiroma.org,; appellante

C/

residente a in  
, nonché residente a in  
rappresentati e difesi, giusta procura, firmata  
digitalmente, a margine della citazione in primo grado, dall'Avv.  
presso lo studio del quale sono  
elettivamente domiciliati in ; p.e.c.  
appellati

Nonché

CONDOMINIO in, in persona  
dell'amministratore p.t., in primo grado elettivamente domiciliato in al  
presso lo studio del difensore costituito, Avv.  
p.e.c.:  
appellato- contumace



Nonché

e

residenti in

Interventori in primo grado, Appellati- Contumaci

**CONCLUSIONI:** per parte appellante quelle formulate nell'atto d'appello e per le parti appellate quelle formulate in comparsa di costituzione, nonché per entrambe quelle rese all'udienza, ex art. 127 ter c.p.c., di conclusioni del 18/09/24.

### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con sentenza n. 15125/2020 nel procedimento iscritto al RG. 49686/2020 ,avente ad oggetto rapporti condominiali, il Tribunale di Roma ha emesso il seguente dispositivo: " *Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: - in accoglimento delle domande avanzate da [redacted] e [redacted] accertata la natura condominiale dell'intero tetto di copertura dello stabile di Via [redacted] in [redacted], ivi comprese le parti soprastanti gli immobili di proprietà degli attori, dispone il completamento delle opere di ristrutturazione del tetto di copertura, tra cui quelle oggetto di causa, a cura e spese del Condominio convenuto come da Capitolato lavori redatto dall'Ing. [redacted] ed oggetto delle delibere già approvate; - rigetta le domande avanzate con atto di intervento da [redacted] e [redacted] per le ragioni espresse in parte motiva; - condanna il Condominio di [redacted] e [redacted] in solido tra loro, al pagamento in favore di parte attrice delle spese di lite che liquida in complessivi € 7.854,00 di cui € 600,00 per spese ed € 7.254,80 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%, pone definitivamente a carico del Condominio di [redacted] in [redacted], e [redacted], in solido tra loro, le spese di CTU. Così deciso in Roma il 30 ottobre 202. F.to Il G.U ..."*



Seguiva sentenza gravata.

Il procedimento di primo grado veniva così narrato dal Tribunale: “ Con atto di citazione ..... e ..... hanno convenuto in giudizio il Condominio di ..... , premettendo che l'assemblea in data 09.4.2012 e 23.3.2012 aveva deliberato le opere di ristrutturazione del tetto condominiale e non aveva ordinato l'esecuzione ed il completamento in conformità del Capitolato d'Appalto dei lavori previsti dall'Ing. .... che prevedeva anche la bonifica dell'amianto sul tetto condominiale; il tutto con vittoria di spese. Premettendo di essere proprietari delle unità immobiliari contraddistinte con gli interni ..... ) e ..... poste al sesto piano dello stabile condominiale, gli attori deducevano quanto segue.

Il Condominio di ..... è coperto per una parte da un tetto a falde (per mq 265,7) e per l'altra parte da un lastrico solare (per mq 170). A seguito di infiltrazioni verificatesi nei piani sottostanti le predette coperture, tra cui anche quelle di proprietà degli attori collocate proprio al di sotto del tetto, l'assemblea dei Condomini, con delibera del 9.4.2010, approvava i lavori di ristrutturazione prevedendo l'esecuzione a corpo di circa mq 300 di tetto sulla base di un capitolato lavori redatto dall'Ing. .... incaricato dal Condominio. Tale delibera veniva confermata dalla successiva del 20.10.2011 nella quale i lavori, sulla base del capitolato redatto dall'Ing. .... , venivano appaltati alla ditta .....

In occasione della delibera del 17.1.2012 l'assemblea richiedeva ai proprietari degli appartamenti situati all'ultimo piano di produrre idonea documentazione attestante la regolarità urbanistica di “superfetazioni” poste all'ultimo piano riferite ad aree di proprietà degli attori. Questi ultimi provvedevano ad inviare al Condominio tutta la documentazione in loro possesso al fine di dimostrare che nessuna superfetazione era stata posta in essere e che nessuna opera all'interno dei loro immobili era stata realizzata senza le prescritte autorizzazioni amministrative. Ciò nonostante, l'amministratore dello stabile comunicava agli attori che la commissione tecnica aveva ritenuto la documentazione non idonea a giustificare la natura condominiale del tetto di copertura degli immobili di loro proprietà ed invitava gli stessi ad



*e eseguire a loro cura e spese le opere di rifacimento della parte di copertura interessata da dette "superfetazioni" in quanto non condominiali poiché abusive. Gli attori contestavano le richieste dell'amministratore evidenziando, tra l'altro, che con sentenza del Tribunale di Roma del 13.10.1987 erano anche state rideterminate le tabelle millesimali di proprietà tenendo conto anche delle superfici contestate dal condominio.*

*Inoltre la delibera di approvazione dei lavori del tetto aveva preso in considerazione l'intera superficie senza distinzioni di sorta, inclusa la parte riferita alle proprietà degli attori. Nonostante la diffida ad eseguire i lavori sulla parte di tetto di copertura degli appartamenti degli istanti, il Condomino non ottemperava costringendo gli attori a promuovere il procedimento di media conciliazione che si concludeva negativamente. Avviato il giudizio, si costituiva il condominio convenuto contestando quanto ex adverso dedotto e chiedendo il rigetto delle domande attoree. Il condominio deduceva che sul terrazzo di proprietà privata degli appartamenti dell'ultimo piano erano stati realizzati dei manufatti ("superfetazioni), ovvero dei locali coperti e una sorta di veranda coperta con pannelli di plexiglas che non interessavano il tetto condominiale come originariamente edificato e che erano da considerare abusivi in quanto non supportati da idonea documentazione urbanistica. A tal fine il condominio rilevava l'infondatezza della perizia allegata dagli attori ritenendo che lo strumento urbanistico da prendere in considerazione per determinare la conformità delle opere realizzate era il piano regolatore del 1931 e che, in assenza di dimostrazione della realizzazione dei manufatti in epoca precedente a detto piano, le opere realizzate dovevano considerarsi abusive ai sensi della L.U. n. 1150 del 1942 e, comunque, tali beni (tetto di copertura) per le loro caratteristiche non conformi non potevano essere considerati condominiali e ciò neanche a seguito della sentenza del Tribunale di Roma che aveva statuito sulle nuove tabelle di proprietà in quanto la decisione non poteva sanare tali irregolarità. Intervenivano in giudizio i condomini , e i quali, nel contestare le pretese di parte attrice, precisavano che, essendo condomini della scala B dell'edificio condominiale, essi erano da considerare totalmente esclusi*



*ope legis da ogni onere ed adempimento di qualsivoglia natura circa il rifacimento del tetto che coinvolgeva solo i proprietari della scala A di cui facevano parte gli attori. Precisavano, al riguardo, che lo stabile si compone di due corpi di fabbrica (A e B) aventi distinte caratteristiche e che l'accesso al lastrico solare di copertura della scala A è garantito solo agli attori mediante l'utilizzo di una botola e di una scala a pioli che si diparte dal pianerottolo della prospiciente scala B, mentre ai restanti condomini è inibito ogni accesso.*

*Gli intervenuti condomini hanno dedotto che, poiché le porzioni di copertura oggetto di contesa non interessano i condomini della scala B, alle spese di ristrutturazione va applicato il criterio previsto dall'art. 1123, comma 3, c.c., dovendo essere dichiarata la loro carenza di legittimazione passiva con ordine di estromissione dal giudizio. Concludevano per il rigetto delle domande di parte attrice e per la condanna degli stessi ai sensi dell'art 96 c.p.c..*

*Alla prima udienza di comparizione delle parti venivano concessi i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. . Ammessa ed espletata la CTU, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 15 febbraio 2018 e successivamente, per esigenze d'ufficio, all'udienza del 22 maggio 2020 all'esito della concessione dei termini e del deposito delle comparse la causa veniva assegnata in decisione”.*

*Seguiva sentenza gravata.*

*Ha proposto appello Felli Maria Giuseppina contestando la sentenza sotto diversi profili.*

*Hanno resistito \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ chiedendone il rigetto perché inammissibile ed infondato in fatto e diritto, con vittoria di spese.*

*Non si costituiva il Condominio benché regolarmente citato, né si costituivano gli appellati \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_*

*Le parti all'udienza di conclusioni del 18.09.2024 sono i termini abbreviati del 190 c.p.c. ex art. 352 c.p.c., di gg. 20 per il deposito delle conclusionali e gg. 20 per le repliche.*

*L'appello è articolato nei seguenti motivi:*



§. 1 – Deduce l'appellante che *“Gli istanti, proprietari di unità immobiliari site alla scala “B” dell’edificio condominiale, si ritengono esclusi ope legis da ogni onere ed adempimento di qualsivoglia natura, circa il rifacimento del tetto che copre la porzione di edificio condominiale interessante gli appartamenti degli attori, siti alla scala ‘A’... poiché l’edificio di \_\_\_\_\_ si compone di due corpi di fabbrica: al lato sinistro entrando la porzione distinta come Scala “A”, ed a destra la porzione distinta come Scala “B”, aventi distinte e differenti caratteristiche.; che gli interni \_\_\_\_\_ della scala “A” sono coperti da tetti in varie sagome, in dipendenza della disposizione degli immobili, e godono in via esclusiva dell’uso di porzioni del lastrico condominiale.*

La sentenza impugnata afferma la legittimità dell’intervento dei tre condomini, identificandolo come autonomo, ai sensi dell’art.105 c.p.c., posto che gli intervenuti hanno rivendicato la titolarità di un diritto autonomo rispetto a quello vantato dalle parti originarie; tuttavia tale pronuncia afferma l’infondatezza del loro diritto a rivendicare la propria estraneità alla materia del contendere, richiamando i principi ribaditi da ultimo dalla Suprema Corte, SS.UU. con la sentenza n.10934/2019,

A dire dell’appellante la pronuncia deve ritenersi errata e va riformata perché viola l’art. 105 c.p.c. laddove dichiara infondata la dedotta carenza di legittimazione passiva degli intervenienti; mentre legittima l’intervento autonomo delle parti a tutela dei loro diritti: esclusivi in quanto non coincidenti con quelli delle parti in causa e comuni al condominio ed ai condomini così come azionati, diritti peraltro riconducibili ai principi affermati dalle SS.UU. con la richiamata sentenza.

§.2—Nel secondo motivo gli appellanti deducono che il Tribunale ha ritenuto che la questione in esame *“attiene alla differente prospettazione giuridica assunta dalle parti in base alla quale per l’attore i lavori dovrebbero riguardare anche le parti (tettoie) di copertura dei propri appartamenti e per il condominio i lavori deliberati escluderebbero dette tettoie”*. Ebbene, né gli attori né i convenuti, né gli interventori hanno mai denominato come *“tettoie”* i volumi addizionali di cui trattasi, neanche nelle *“osservazioni alla CTU”* del 26.04.2017,



ove gli attori hanno disquisito sulla “non conformità urbanistica” o su altri aspetti squisitamente tecnico giuridici.

L'appellante deduce in ogni caso l'illiceità delle dette strutture.

Peraltro, anche ove si ammettesse per tali strutture la definizione di tettoie, secondo la giurisprudenza amministrativa (TAR Campania sent.9605/2009 e sent.16493/2007) la realizzazione di una tettoia anche laddove comporti una modifica della sagoma o del prospetto del fabbricato cui inerisce, ancorché avente natura pertinenziale, è configurabile come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 comma 1° lett.d del DPR 380/2001 nella misura in cui realizza ‘l’inserimento di nuovi elementi...’ ed è quindi subordinata al regime del permesso di costruire ai sensi dell'art.10 comma 1° del citato DPR... Ma l'abuso edilizio, come quello in esame, *“rappresenta un illecito permanente integrato dalla violazione dell'obbligo, perdurante nel tempo, di ripristinare in conformità a diritto lo stato dei luoghi, di talché ogni provvedimento repressivo non è emanato a distanza di tempo per un illecito ormai esaurito, bensì interviene su una situazione antiggiuridica che perdura nel tempo”*.

Di conseguenza la sentenza va riformata mediante rigetto della domanda attorea ed accoglimento delle doglianze degli intervenienti, con condanna degli attori al pagamento delle spese di giudizio e di CTU.

La Corte così ragiona.

In via preliminare va dichiarata la contumacia del condominio e degli interventori e regolarmente citati e non comparsi.

Osserva il Collegio che nella fattispecie in esame non è contestato dagli stessi appellati che trattasi due scale strutturalmente e funzionalmente autonome e, come si rileva dai rilievi plani fotografici storici ed attuali non contestati, e quindi trattasi di condominio parziale.

Sussiste condominio parziale “ex lege”, in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c., sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condomi-



niale; tale figura risponde alla "ratio" di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate; in tal senso la Cassazione, Ordinanza n.791/2020.

Il primo motivo d'appello va quindi accolto è, in riforma della gravata sentenza, va accolta la domanda d'accertamento effettuata da Felli Maria Giuseppina che la scala B è strutturalmente autonoma e non è tenuta a partecipare all'assemblea ed alle delibere ed ai costi dei beni (scala A) di cui non ha la titolarità.

Il secondo motivo d'appello è inammissibile trattandosi di domanda nuova non essendo stata correttamente formulata in primo grado nell'atto d'intervento, né nelle memorie 183 c.p.c. VI comma, ed esposta solo in sede di precisazione delle conclusioni.

Infatti in primo grado nell'atto d'intervento gli intervenienti tra cui la Felli Maria G.na, riportandosi alla costituzione del condominio in due separati corpi di fabbrica, scala A e scala B, chiedeva darsi atto della sua estraneità ai lavori indicati dagli attori e dichiararsi la sua carenza di legittimazione passiva con ordine d'estromissione dal giudizio ed in via subordinata concludeva per il rigetto delle domande di parte attrice e la condanna degli attori ex art. 96 c.p.c.

Successivamente gli intervenienti, senza aver modificato o precisato la domanda nei primi termini del 186 c.p.c., estendevano nel giudizio di primo grado, solo all'udienza di conclusioni il 26.05.2020, in fase di trattazione scritta, la propria domanda richiedendo l'accertamento dell'abusività di tre delle sopraelevazioni oggetto di causa; l'accertamento dell'abusività di un bagno della Sig.ra . . . l'accertamento dell'irregolarità degli impianti e scarichi del bagno; la declaratoria di danno ambientale; la declaratoria dell'estraneità del condominio nella ristrutturazione di opere abusive, oltre alla trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica per quanto di ragione.



Tali domande formulate tardivamente solo in sede di conclusioni dalla Felli Maria Giuseppina e riformulate in sede d'appello devono intendersi domande nuove e come tali inammissibili (Cass.24040/2019 e 30745/19).

In ogni caso mancherebbe l'interesse alla loro formulazione, attesa la carenza di legittimazione per non essere comproprietari della scala A. Infatti l'interesse ad agire richiede che la parte prospetti l'esigenza di ottenere un risultato giuridicamente apprezzabile e non ottenibile senza l'intervento del Giudice, da intendersi come giuridicamente rilevante e qualificato, nonché concreto e meritevole di protezione giuridica non sussistente nell'ipotesi in esame.

Il motivo va disatteso.

L'appello va quindi accolto negli indicati limiti.

Osserva il Collegio che, in caso di riforma in tutto o in parte della sentenza impugnata, occorre provvedere alla diversa attribuzione delle spese di lite in quanto il relativo onere deve essere attribuito e ripartito in relazione all'esito complessivo della lite e non in base al singolo grado.

Atteso il parziale accoglimento dell'appello, la cui domanda è diretta solo ad accertare la non dovuta partecipazione alle spese dei lavori per il ripristino funzionale del tetto del fabbricato A nei confronti del Condominio e la soccombenza per il secondo motivo d'appello, il Collegio ritiene di compensare le spese per il secondo grado tra le parti costituite, nulla per le parti non costituite.

Il Condominio risulta soccombente sia nei confronti di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sia nei confronti di Felli Maria Giuseppina con la condanna a loro favore del pagamento delle spese di primo grado: per le spese di primo grado le spese di c.t.u., le cui indagini non hanno in alcun modo interessato le domande della Felli Maria Giuseppina, vanno poste a totale carico del Condominio; analogamente le spese di patrocinio di primo grado, effettuate dall'attuale appellante, sono poste a carico del condominio, in atti, e liquidate per l'intero secondo il DM 37/18, applicabile all'epoca, il valore della causa indeterminabile basso, gli scritti difensivi, la particolare natura della controversia a carattere condominiale, in € 3.906,00 oltre € 250,00 per spese ed il 15% per spese



generali, IVA se dovuta, C.P.A come per legge con la condanna al pagamento a favore dell'attuale appellante. Ferma la condanna alle spese come liquidata dal Tribunale per ..... e .....

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Maria Giuseppina FELLI nei confronti di ..... e ..... nonché nella contumacia del Condominio in ....., come in atti e di ....., e ..... avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 15125/2020 così provvede:

- 1) In parziale accoglimento dell'appello ed in riforma della gravata sentenza va accolta la domanda d'accertamento effettuata da Felli Maria Giuseppina che la scala B è strutturalmente autonoma e non è tenuta a partecipare all'assemblea ed alle delibere ed ai costi dei beni (scala A) di cui non ha la titolarità.
- 2) Compensa tra le parti costituite le spese del secondo grado. Nulla per le parti contumaci.
- 3) In riforma della sentenza gravata condanna al pagamento delle spese di I grado il condominio in ....., come in atti, al pagamento a favore dell'avv. Felli Maria Giuseppina di € 3.906,00 oltre € 250,00 per spese ed il 15% per spese generali, IVA se dovuta, C.P.A come per legge nonché al rimborso delle spese corrisposte per la c.t.u. , come liquidate dal Tribunale. Fermo il resto per la condanna alle spese del Condominio a favore di ..... e .....

Così deciso nella camera di consiglio della 7° SEZIONE, in data 20/11/2024.

Il Consigliere Ausiliario

relatore/estensore

Avv.

Il Presidente

Dottor

