

N. R.G. 3553/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI ROMA
SEZIONE VIII^ CIVILE – 2° COLLEGIO

La Corte, nelle persone dei Magistrati:

dott. GIUSEPPE STAGLIANO'	Presidente
dott.ssa GEMMA CARLOMUSTO	Consigliere
dott.ssa BIANCAMARIA D'AGOSTINO	Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 3553 R.G.C. dell'anno 2016, rimessa in decisione all'udienza collegiale del 4 novembre 2022, vertente

TRA

Condominio [REDACTED] in Roma, in persona dell'Amministratore p.t., elett.te dom.to in Roma, [REDACTED] presso lo Studio Legale dell'Avv. [REDACTED] unitamente all'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende come da procura in atti

- Appellante-

E



Condominio [REDACTED] in Roma, in persona dell'Amministratore p.t., elett.te dom.to in Roma, Viale [REDACTED] presso lo Studio Legale dell' Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende come da procura in atti

- Appellato -

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Latina n. 1827/2015 resa nel giudizio R.G.n. 300113/2009

CONCLUSIONI: come in atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Condominio di [REDACTED] proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Latina n. 1827/2015 che - a definizione del giudizio R.G. n. 300113/2009 proposto dal medesimo nei confronti del Condominio di [REDACTED] ed avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare del 31.01.2009 - aveva respinto la domanda attorea con compensazione delle spese di lite.

Parte appellante censurava la sentenza impugnata nei motivi di gravame chiedendone la riforma e concludendo affinché la Corte, *contrariis reiectis*, volesse provvedere per l'integrale accoglimento della domanda avanzata nel primo grado di giudizio con vittoria delle spese di lite del doppio grado.

Si costituiva l'appellato Condominio concludendo per il rigetto dell'appello e la conferma della gravata sentenza, con vittoria delle spese di lite del grado di appello.

All'udienza collegiale del 29 settembre 2022, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione con termine per memorie conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nei motivi di gravame – che vanno esaminati congiuntamente perché tra loro connessi – l'appellante lamenta l'erroneità della gravata sentenza per aver il giudicante di prime cure ritenuto valida l'impugnata delibera assembleare e respinto la domanda attorea a



seguito di malgoverno delle risultanze istruttorie, in particolare per non aver applicato nel caso di specie la normativa prevista in materia di supercondominio, nonostante emergesse in via documentale e dalla CTU in atti che le palazzine nn.ri 37,39 e 41, *“pur costituendo autonomi condomini, sono fisicamente collegate le une alle altre, formando un unico blocco immobiliare a semicerchio e che l'area cortilizia di cui è causa è strutturalmente e funzionalmente posta a servizio dell'unico complesso immobiliare.”*

Le doglianze sono destituite di fondamento e vanno respinte.

A seguito del riesame degli atti di causa ed in particolare della consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 10.10.2011 dal geom. [REDACTED] - la quale ha natura percipiente e costituisce, secondo univoco orientamento della giurisprudenza di legittimità, elemento di prova di per sé (Cass. n. 4899/2016; Cass. n. 3717/2019), laddove ritenuta, come nella specie, condivisibile in quanto lineare e coerente, esaustiva, immune da vizi logici e tecnici – emerge in maniera evidente che le corti dei tre condomini di [REDACTED] sono catastalmente distinte in tre mappali graffiati con i rispettivi fabbricati e precisamente per il Condominio di [REDACTED] [REDACTED] per il Condominio di [REDACTED] al fl. [REDACTED] p.lla [REDACTED] per il Condominio di [REDACTED] e che i paletti di delimitazioni la cui apposizione veniva deliberata dal Condominio [REDACTED] [REDACTED] con l'impugnata delibera *“se installati ricadrebbero all'interno del mappale n. [REDACTED] costituente la corte esclusiva catastalmente individuata del condominio identificato con il civico n. [REDACTED] (pag. 8 CTU cit.).*

Atteso che la porzione di corte oggetto di delimitazione per volontà del condominio di [REDACTED] risulta individuata catastalmente come corte esclusiva del condominio medesimo, che può essere oggetto di separata fruizione e che ciascun condominio delibera separatamente anche in relazione alle spese di manutenzione che poi vengono divise, la Corte non ritiene sussistenti nella specie i presupposti per l'applicazione della disciplina prevista per il supercondominio o condominio cd orizzontale, non essendovi un collegamento tra edifici costituito dall'esistenza di cose, impianti e servizi comuni accessori ai fabbricati, così come correttamente individuato dal giudice di prime cure con *decisum* condivisibile nell'iter logico giuridico seguito, conformemente all'orientamento univoco della giurisprudenza della Suprema Corte, secondo cui: *“anche per effetto dell'art. 1117-bis c.c., utilizzabile in via interpretativa pur se inapplicabile ratione temporis, il supercondominio viene in essere ipso iure et facto, sempre che il titolo o il regolamento non dispongano altrimenti, quando più*



edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono tra loro legati dall'esistenza di cose, impianti e servizi comuni, in relazione di accessorietà necessaria con i fabbricati, sì da rendere applicabile la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione"(Cassazione civile sez. II, 10/12/2019, n.32237).

Da ciò consegue a validità della delibera impugnata con la quale l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ha stabilito di ripristinare i paletti delimitanti l'area *de qua* ed insistenti nella proprietà esclusiva.

L'appello va pertanto integralmente respinto, restando assorbita ogni altra questione.

Le spese di lite seguono la soccombenza, con condanna dell' appellante al pagamento delle stesse in favore dell'appellato Condominio come liquidate in dispositivo, secondo le tariffe professionali vigenti con gli importi medi delle voci dello scaglione di riferimento, esclusa la fase istruttoria.

Sussistono altresì i presupposti di cui all'art. 1 comma 17 L.228/12 per il versamento, da parte dell' appellante, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

p.q.m.

La Corte, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. Respinge l'appello proposto dal Condominio di [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Latina n. 1827/2015;
2. Condanna l'appellante al pagamento in favore dell'appellato Condominio delle spese di lite del grado, che liquida in complessivi € 3.770,00, oltre accessori di legge;
3. dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1 comma 17 L.228/12 per il versamento, da parte dell' appellante dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 22 dicembre 2022

Il Giudice estensore
dott.ssa Biancamaria D'Agostino

Il Presidente
dott. Giuseppe Staglianò

