



██████████ che le rappresenta e difende per procure speciali a margine della prima memoria *ex art.* 183, sesto comma, cod. proc. civ. e comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata in Cancelleria il 17.10.2011,

*nonché*

██████████ (cod. fisc. ██████████ ██████████), residente in Roma,  
Via ██████████

elett.n.te dom.to in Roma, Via ██████████, presso lo studio dell'avv.to ██████████ che lo rappresenta e difende per procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta depositata in Cancelleria il 29.4.2010,

*e*

██████████ (cod. fisc. ██████████ ██████████) e ██████████  
██████████ ██████████ ██████████), residenti entrambi in Roma,  
Via ██████████

elett.n.te dom.ti in Roma, Via ██████████, presso lo studio degli avv.ti ██████████ ██████████ che li rappresentano e difendono per procure speciali a margine della comparsa di costituzione e risposta depositata in Cancelleria il 14.7.2010,

*e*

██████████ ██████████ ██████████ – già  
██████████ ██████████ ██████████), residenti entrambi in  
Roma, Via ██████████

elett.n.te dom.ti in Roma, Viale ██████████ presso lo studio dell'avv.to ██████████ ██████████ che li rappresenta e difende per procure speciali a margine della comparsa di costituzione e risposta depositata in Cancelleria il 21.7.2010,

*e*

██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████);







reno interno B -); [REDACTED] (comproprietari dell'unità riportata in catasto al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 507 - appartamento al piano primo - ), nonché lo stesso Condominio di Via [REDACTED] in persona dell'ammin.re in carica *pro tempore*, per sentire dichiarare che il lastrico di copertura (in catasto al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 501 e 502), l'area edilizia esterna circostante l'intero fabbricato (in catasto al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 529 - già 521 -, 522, 523, 524 e 525) e il vano sottoscala (cantina o magazzino in catasto al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 519) sono, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., di proprietà comune di tutti i condòmini *pro quota* (e sono, perciò, nulli/inefficaci gli atti dispositivi degli stessi posti in essere *a non dominibus*) e, conseguentemente, condannare gli occupanti *sine titulo* a rilasciarli nel libero e pieno godimento e compossesso degli altri condòmini (rimuovendo le opere fisse ovvero ogni impedimento di fatto ostativi allo stesso) e, in particolare, il convenuto [REDACTED] (ovvero chi per lui, fra gli altri convenuti, dovesse risultare obbligato) alla rimozione, a propria cura e spese, del manufatto abusivamente edificato sul lastrico solare e il Condominio di Via [REDACTED] (ovvero chi per esso, fra gli altri convenuti, dovesse risultare obbligato) all'esecuzione, a propria cura e spese, dei lavori necessari per la eliminazione delle infiltrazioni d'acqua e al risarcimento di tutti i danni, liquidati nella misura che sarebbe stata accertata in corso di causa.

Costituitosi in giudizio, con comparsa di risposta depositata il 29.4.2010, il convenuto [REDACTED] ha resistito - per quanto riferibile alla sua posizione -, alle avverse domande, eccependo, comunque, di aver oramai «venduto le due unità immobiliari così come pervenutegli e facenti



parte del fabbricato in Roma, alla Via [REDACTED]» (una, al piano primo interno 2, agli attori [REDACTED], l'altra, al piano terreno, ai convenuti [REDACTED]), e chiedendo, altresì, di essere autorizzato a chiamare in causa i terzi, [REDACTED] (geometra autore del progetto di frazionamento e mutamento della destinazione d'uso) e [REDACTED] (notaio rogante il proprio atto di acquisto, nel 2007, della porzione immobiliare al pian terreno, con uso esclusivo di vialetto antistante, vano scale e corte esterna), per essere da loro “manlevato e garantito”.

Costituitesi in giudizio con comparsa depositata il 16.6.2010 (nuova udienza di prima comparizione fissata, *ex art. 168-bis*, quinto comma, cod. proc. civ., per il successivo 27.9.2010), le convenute [REDACTED] [REDACTED] hanno resistito alle avverse domande, da un lato eccependo, in particolare, che i beni rivendicati alla comunione non ne fanno, in realtà, parte, nella fattispecie, siccome, invece, accessori di diritto rispetto a proprietà esclusive delle comparenti e rimasti, di fatto, sempre nella titolarità e nel possesso esclusivi delle stesse (comproprietaria originaria – con il marito [REDACTED] poi deceduto –, la prima, e coerede di quest'ultimo, la figlia [REDACTED] «le quali mai hanno inteso privarsene» (sicché il primo atto di alienazione parziale – con conseguente costituzione del condominio – concluso il 3.8.1999 a rogito notaio [REDACTED] di Roma, laddove faceva riferimento alla quota proporzionale di parti, aree e impianti comuni, non includeva le porzioni in contestazione) e, in ogni caso, riacquistati a titolo originario per possesso ventennale; dall'altro, contestando i pretesi danni da infiltrazioni e, comunque, qualsivoglia responsabilità al riguardo, e hanno



chiesto, altresì, al Tribunale, in via riconvenzionale subordinata, di accertare l'invocata usucapione delle porzioni immobiliari *de quibus*.

Con comparsa di risposta depositata il 14.7.2010, si sono, quindi, costituiti anche i convenuti [REDACTED], dichiarandosi estranei a ogni controversia in ordine alla titolarità dei suddetti beni (siccome, non soltanto di dubbia condominialità, ma, soprattutto, mai oggetto di alcun uso o alcuna pretesa da parte di essi comparenti) e chiedendo, in ogni caso, l'accertamento dell'obbligazione del loro dante causa, l'altro convenuto [REDACTED], di manlearli e garantirli da ogni possibile conseguenza pregiudizievole del giudizio promosso dagli attori.

Con comparsa di risposta depositata il 21.7.2010, si sono, infine, costituiti i convenuti [REDACTED] (già [REDACTED]), rilevando che la domanda degli attori non si riferisce alla porzione di area cortilizia di loro proprietà esclusiva (identificata in catasto al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 513); contestando ogni responsabilità in ordine alle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare (siccome in uso esclusivo all'altro convenuto [REDACTED] [REDACTED] e chiedendo, in via riconvenzionale subordinata, la risoluzione del loro contratto d'acquisto e l'autorizzazione a chiamare in causa in garanzia il nominato notaio [REDACTED] e il nominato geometra [REDACTED] [REDACTED] per esserne «tenuti indenni da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dalla eventuale nullità» del suddetto atto di acquisto.

Chiamati, quindi, in causa, sia dal convenuto [REDACTED] sia dai convenuti [REDACTED] (già [REDACTED]), il notaio [REDACTED] [REDACTED] (che si sono costituiti – il primo –, con comparse di risposta depositate il giorno 4.2.2011 e il giorno 11.7.2011,



contestando le rivendicazioni attoree ed eccependo, comunque, che, di fronte alle risultanze catastali e allo stato apparente dei luoghi [sic], nessun dubbio era possibile, per il professionista comparente, sulla validità e pienezza dell'acquisto da parte dei chiamanti; – il secondo – con comparsa di risposta depositata il giorno 11.7.2011, eccependo di aver soltanto curato delle pratiche edilizie e catastali, per incarico esclusivo di nessun altro soggetto all'infuori delle convenute [redacted] – che si erano dichiarate sole comproprietarie dei beni immobili *de quibus* – e di non aver mai ricevuto alcuna contestazione da parte dei pubblici uffici presso i quali aveva presentato dette pratiche) e definito (con ordinanza riservata di rigetto, depositata il 23.3.2011) un procedimento cautelare incidentale per danni da infiltrazioni d'acqua meteorica promosso dagli attori [redacted] [redacted] la causa, istruita (dopo il rituale scambio delle memorie *ex art.* 183, sesto comma, cod. proc. civ.) con produzioni documentali e con due consulenze tecniche d'ufficio (una nell'ambito del menzionato procedimento cautelare incidentale), è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni definitive all'udienza indicata in epigrafe, in esito alla quale viene ora in decisione, alla scadenza degli assegnati termini di legge per lo scambio degli scritti conclusionali e di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che la citazione del Condominio in persona dell'amministratore in carica *pro tempore* è insanabilmente nulla, non risultando mai nominato, nella fattispecie, tale organo gestorio mandatario dei condòmini, le domande proposte dai soli attori [redacted]





████████████████████ sono risultate in parte fondate, posto che – per giurisprudenza ampiamente consolidata – «con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro e inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o a uno o più dei condòmini la proprietà esclusiva di specifici beni che, per loro struttura e ubicazione, dovrebbero considerarsi comuni» (privandone, nel contempo, tutti gli altri) e, in difetto, di tale eccezionale, esplicita riserva (unico possibile titolo contrario), la normale “presunzione” di condominialità «non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti» (cfr. Cass., 19 febbraio 2004, n. 3257; Cass., 18 dicembre 2014, n. 26766).

§1. E invero, poiché le convenute (comuni danti causa) ██████████ ██████████ affermano di trarre il proprio diritto dominicale esclusivo sulle parti in contestazione dal fatto che sin dal primo atto di parziale alienazione (stipulato dalla stessa ██████████) – originari comproprietari esclusivi del fabbricato, che avevano fatto costruire per destinarlo ad abitazione propria e dei familiari –) di una singola porzione dell'immobile (e così pure nei successivi atti relativi alle altre, singole unità), la proporzionale comproprietà di parti, spazi e impianti comuni (contestualmente, di volta in volta, trasferita agli acquirenti) non avrebbe incluso anche quelle parti (pur senza farne espressamente oggetto di riserva di proprietà in favore degli alienanti), siccome sempre rimaste nel possesso, paci-



fico e incontestato, di questi ultimi, e invocano, perciò, il principio giurisprudenziale secondo il quale la presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 cod. civ. «può essere superata se *la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte [soltanto] dell'immobile, [...] giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario*» (cfr. Cass., 4 giugno 2014, n. 12572 ), si deve risolutivamente osservare quanto segue:

a) l'indagine del CTU ha accertato, in generale, che il fabbricato, fatto edificare all'incirca nel 1985 dagli allora comproprietari del suolo, [REDACTED] è «costituito da due piani fuori terra suddivisi in otto unità immobiliari e da una corte esterna circostante l'intero fabbricato»: cinque unità al piano terreno (interno A – corrispondente al subalterno 505 –, appartenente al convenuto [REDACTED] e interno B – corrispondente ai subalterni 529, 519 e 526, con annesso interrato –, appartenente ai convenuti [REDACTED], aventi entrambe accesso dal portone al numero civico 60 di Via [REDACTED] una unità – corrispondente al subalterno 506 –, appartenente ai convenuti [REDACTED] e una unità – corrispondente al subalterno 513 –, già appartenente ai convenuti [REDACTED], entrambe con accesso dal numero civico 60/B di Via [REDACTED] mediante vialetto comune ubicato alle spalle del portone d'ingresso condominiale; una unità indipendente – corrispondente al subalterno 503 – con copertura di esclusiva proprietà e accesso in fondo al viale carrabile al già citato numero civico 60, appartenente all'attore [REDACTED] e tre unità al piano primo (interno 1 – corrispondente a subalterno



non identificato –, appartenente a tal [REDACTED] interno 2 – corrispondente al subalterno 508 –, appartenente agli attori [REDACTED]; interno 3 – corrispondente al subalterno 509 –, appartenente agli attori [REDACTED] e [REDACTED] con accesso dalle scale dell'androne condominiale al già citato numero civico 60;

- b) il CTU ha, altresì, riscontrato, *la suddivisione dell'area cortilizia*, originariamente unica e non frazionata (com'è ora), *in porzioni in uso esclusivo a singoli condòmini* (i- accesso carrabile della larghezza di ml. 5,00 aderente al vialetto di accesso pedonale da Via [REDACTED] ii- porzione rettangolare in uso esclusivo alla proprietà individuale [REDACTED]; iii- porzione rettangolare di ml. 5 x 1,5 in uso esclusivo alla proprietà individuale [REDACTED] iv- porzione in uso esclusivo alla proprietà individuale [REDACTED] e v- porzione in uso esclusivo alla proprietà individuale [REDACTED]), pur escludendo di poter stabilire, in base alla sola documentazione in atti, se essa sia anteriore o successiva la primo atto di compravendita istitutivo del condominio;
- c) nella “Dichiarazione di fabbricato urbano a destinazione ordinaria” risultavano, da un lato, *destinati a uso comune, quale spazio coperto, un atrio di mq. 6 circa (su parte del quale è stato poi ricavato il vano sottoscala) e, quale spazio scoperto, attinenze* (fra cortile e camminamenti) *per complessivi mq. 482 circa*; dall'altro, *tra le caratteristiche costruttive, una copertura-tetto non praticabile*;
- d) nel menzionato primo atto di alienazione a rogito notaio [REDACTED] del 3.8.1999 (n. 55241 rep. e n. 9901 racc.), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 il 5.8.1999, al n. 42640 di formalità, da



parte degli originari soli comproprietari, [REDACTED] e in favore di [REDACTED] si legge espressamente che la vendita della porzione del piano primo in oggetto (appartamento interno 2, composto di soggiorno, disimpegno, tre camere, cucina, due bagni e due balconi, all'epoca destinato a distinguersi in catasto urbano al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 5) viene conclusa «con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive, se e come esistenti, oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e spazi comuni del fabbricato e *comprende il lastrico solare e il vano lavatoio sovrastanti l'appartamento*»;

- e) per quanto ancora possa occorrere, di nessuna riserva di proprietà si legge in alcuno dei successivi atti di compravendita: *c*<sup>1</sup>) non in quello del 2.8.2004, a rogito notaio [REDACTED] (n. 1155 rep. e n. 586 racc.), con il quale (dopo il decesso di [REDACTED] avvenuto il 7.3.2002) [REDACTED] hanno trasferito ad [REDACTED] l'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Roma Via [REDACTED] n. 60, ma indipendente sita al piano terra, con copertura di proprietà e annessa area di pertinenza esclusiva larga m. 5 circa e profonda 1,15 circa, distinta al N.C.E.U. del comune di Roma al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 503 (già 3); *c*<sup>2</sup>) né in quello del 9.5.2005, a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] (n. 48353 rep. e n. 10109 racc.), con il quale sempre [REDACTED] [REDACTED] hanno trasferito a [REDACTED] l'unità immobiliare posta al piano terra dello stabile di Via [REDACTED] n. 60, interno A, censita al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio [REDACTED] part.lla [REDACTED] sub. 505; *c*<sup>3</sup>) né in quello del 27.6.2006, a rogito notaio [REDACTED] (n.



9943 rep. e n. 5633 racc.), con il quale [REDACTED] hanno trasferito a [REDACTED] e [REDACTED] l'unità immobiliare sita al piano primo e riportata al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 507 (qui, per la verità, si legge di una esclusione del diritto d'uso di parte della corte circostante come parcheggio, ma si tratta di un'esclusione pur sempre parziale – non comprendendo la restante corte, il vano scala e i lastrico solare –, non assimilabile – per caratteristiche oggettive – a una riserva di proprietà e, comunque, in sé e per sé tardiva); c<sup>4</sup>) né in quello del 31.7.2006, a rogito notaio [REDACTED] (n. 2008 rep. e n. 1032 racc.), con il quale [REDACTED] hanno trasferito a [REDACTED] e a [REDACTED] le unità immobiliari riportate al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 504 (magazzino) e sub. 506 (appartamento sito al pian terreno); c<sup>5</sup>) né in quello del 18.6.2007, a rogito notaio [REDACTED] (n. 2420 rep. e n. 1242 racc.), con il quale [REDACTED] hanno trasferito a [REDACTED] l'unità immobiliare sita al pian terreno e riportata al N.C.E.U. del comune di Roma al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 513 (in esso, per la verità, si parla di un piccolo giardino di pertinenza); c<sup>6</sup>) né in quello del 26.11.2007, a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] (n. 2576 rep. e n. 1347 racc.), con il quale [REDACTED] [REDACTED] hanno trasferito a [REDACTED] le unità immobiliari riportate al N.C.E.U. del comune di Roma al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 514 (appartamento sito al piano terra), sub. 519 (magazzino) e sub. 521 (vialetto di accesso) (anche qui vi è riferimento alla proprietà esclusiva del vialetto d'accesso e di una cantina).



**§1.2.** Orbene, si deve, a questo punto, rammentare in argomento (cfr. Cass., 3 giugno 2015, n. 11444) che:

«Per un verso, ... *“il suolo su cui sorge l’edificio”*, che, a norma dell’art. 1117, n. 1, c.c. è presunto comune tra i condomini di un edificio, è *soltanto quello occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali esterni* (cfr. Cass. 13.1.1984, n. 273).

Per altro verso, ... *costituisce cortile* - del pari a norma dell’art. 1117, n. 1, c.c. *presunto comune* tra i condomini di un edificio - *lo spazio scoperto circondato dai corpi di fabbrica di uno stesso edificio o da più fabbricati contermini, che sia destinato, nell’ambito di un rapporto condominiale - o implicante, comunque, una disciplina, a carattere interno, di interessi comuni od omogenei - a fornire, in via primaria, aria e luce agli edifici che vi si affacciano e a servire, in via complementare, da disimpegno per le esigenze degli immobili che lo circondano, consentendo il traffico delle persone e, in via eventuale, dei veicoli* (cfr. Cass. 2.8.1977, n. 3380).

Per altro verso ancora, ... *il suolo adiacente o circostante l’edificio condominiale può rientrare tra le cose comuni unicamente per diverso titolo* (cfr. Cass. 13.1.1984, n. 273).

Non può, allora, applicarsi a detto suolo il principio per cui, «qualora, per le sue caratteristiche funzionali e strutturali» (cioè, per la relazione di accessorietà e il collegamento funzionale), «il bene serva al godimento delle parti singole dell’edificio comune, si presume – indipendentemente dal fatto che la cosa sia o possa essere utilizzata da tutti i condòmini o soltanto da alcuni – la contitolarità necessaria di tutti i condòmini su di esso» e tale presunzione «può essere vinta [solo] da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanti la proprietà esclusiva del bene», potendosi a tal fine utilizzare o un titolo originario di acquisto o un titolo derivativo, bensì, ma unicamente se «da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione» (cfr. Cass., 16 aprile 2007, n. 9093).

**§1.3.** Pertanto, mentre è sicuramente da escludere, *per le effettive ca-*



*ratteristiche strutturali, l'obiettivo, durevole asservimento pertinenziale del lastrico solare di copertura del corpo di fabbrica principale e del c.d. vano sottoscala ad alcuna singola porzione immobiliare determinata, oggetto di proprietà privata esclusiva, diversamente è a dirsi per il rapporto di accessorialità delle porzioni di corte circostante il fabbricato delle quali si controverte (che costituiscono giardini o spazi adiacenti a singole porzioni di fabbricato in proprietà esclusiva; sono prive di alcuna funzione di accesso comune al fabbricato medesimo e non potrebbero ricevere una diversa destinazione "naturale", senza rilevanti trasformazioni) che (anche se non sono dimostrate la strumentalità economico-giuridico o la complementarietà funzionale) risultano, piuttosto, ciascuna quasi materialmente annessa alla porzione di edificio che confinante essa e vi si affaccia.*

§2. Per contro, va chiaramente respinta la domanda riconvenzionale subordinata spiegata dalle convenute [REDACTED], poiché, evidentemente, le proprietarie non possono usucapire contro sé stesse e, perciò, semmai, il possesso utile alla "riacquisizione" a titolo originario di quanto non più nella loro titolarità dominicale avrebbe potuto cominciare a decorrere *(del tutto insufficientemente, siccome ben lontano dall'aver raggiunto il ventennio di legge)* soltanto a far tempo dalla (prima) alienazione (3.8.1999).

A nulla sarebbero valse, quindi, le asseverazioni probatorie offerte al riguardo.

§3. Quanto, poi, alle domande di "garanzia" proposte dai convenuti [REDACTED] contro i terzi chiamati, mentre, nel caso del geometra [REDACTED] (che ha predisposto il progetto di frazionamento e mu-



tamento della destinazione d'uso su incarico delle sole convenute [REDACTED] [REDACTED]), non è neppure astrattamente configurabile alcuna responsabilità per la ricostruzione delle vicende proprietarie dei subalterni in contestazione, nel caso del notaio [REDACTED] il richiamo difensivo alle risultanze catastali e allo «stato apparente dei luoghi» (stato che il terzo chiamato, non soltanto ben poteva ignorare del tutto, ma, anzi – quand'anche gli fosse effettivamente in qualche modo noto –, non poteva e doveva tenere nella benché minima considerazione) è del tutto inconferente, poiché i soli dati rilevanti per questo genere di professionista sono, invece, com'è noto, le risultanze dei pubblici registri immobiliari (sicché l'unica “certezza” che egli deve acquisire – e che lo mette, al contempo, al riparo da qualsivoglia addebito di negligenza – è quella, strettamente documentale, data dalla continuità delle trascrizioni inerenti a ogni singola porzione immobiliare – particella o subalterno – oggetto degli atti dispositivi ai suoi rogiti e, laddove si trovi nell'insormontabile impossibilità di acquisirla, deve rifiutare il relativo atto o, a tutto voler proprio concedere, dare testuale, specifica contezza della “lacuna” nel corpo dello stesso alla parte acquirente – che, ciò malgrado, si confermi nella volontà di stipularlo –).

Tuttavia, da un lato, la domanda di “manleva e garanzia” concretamente proposta, in via “riconvenzionale subordinata”, dal convenuto [REDACTED] [REDACTED] non si presta ad alcuna positiva considerazione (non potendosi in alcun modo qualificare, quella a carico del chiamato *de quo*, come una responsabilità a tale titolo); dall'altro, la domanda dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] è stata proposta per il solo caso (non verificatosi) di nullità del loro acquisto.





§4. Quanto, infine, alle domande relative alle infiltrazioni, le sia pur datate indagini di consulenza hanno evidenziato che i danni alla proprietà privata lamentati dagli attori [REDACTED] sono stati riparati (a spese della parte resistente nel procedimento cautelare incidentale) e non sono più esistenti; le modeste tracce di umidità rilevate nell'appartamento degli attori [REDACTED] invece, «possono essere ricondotte», in primo luogo, «a una generale mancanza di particolare cura nelle finiture esterne delle murature e del solaio di copertura, con intonaci e protezioni adeguate a garantire una corretta coibentazione e impermeabilizzazione dello stabile», e, «in second'ordine, a una cattiva areazione dei locali».

Per porvi rimedio, tuttavia, sarebbe ingiustificato un intervento di demolizione (e successivo rifacimento) del pavimento del terrazzo di copertura, mentre è stato ritenuto sufficiente «un adeguato intervento di raschiatura della vecchia tinteggiatura, stuccatura e rasatura degli intonaci per dare le superfici pronte alla pitturazione, tinteggiatura delle pareti e dei soffitti danneggiati con pittura minerale a base di silicati» (opera valutata, all'epoca, in € 7.620,00 – pari, all'attualità, a € 8.267,70: coefficiente di rivalutazione 1,085, secondo l'indice generale ISTAT FOI-).

La suddetta somma dovrà essere rimborsata dagli altri condomini per le quote di rispettiva pertinenza (da considerare tutte eguali).

§5. Spese processuali (anche dell'incidente cautelare) liquidate come in dispositivo secondo soccombenza.

#### **P. Q. M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da [REDACTED]



██████████, con atto di citazione ritualmente notificato del 21.1.2010, contro ██████████ (costituite e attrici in riconvenzionale); ██████████ (costituito); ██████████ ██████████ (costituiti); ██████████ – già ██████████ – (costituiti); ██████████ (non costituito); ██████████ ██████████ (non costituiti); ██████████ (non costituiti), nonché contro il Condominio nell'edificio di Via ██████████ Roma, in persona dell'ammin.re in carica *pro tempore*, e con la chiamata in causa di ██████████, anch'essi costituiti, così decide:

- a) Dichiaro nulla la citazione del Condominio nell'edificio di Via ██████████ n. 60, Roma, in persona dell'inesistente ammin.re in carica *pro tempore*;
- b) Rigetto tutte le domande in quanto proposte dall'attore ██████████ ██████████
- c) Accoglie, invece, le domande di accertamento proposte dagli attori ██████████ ██████████ e, per l'effetto, dichiara che il lastrico solare di copertura (in catasto al foglio ██████████ p.lla ██████████ sub 501 e 502) e il vano sottoscala (cantina o magazzino in catasto al foglio ██████████ p.lla ██████████ sub 519) sono, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., di proprietà comune di tutti i condòmini *pro quota*;
- d) Rigetto la domanda riconvenzionale di acquisto a titolo originario proposta dalle convenute ██████████
- e) Rigetto la domanda di nullità/inefficacia, *in parte qua*, degli atti di acquisto dei convenuti;
- f) Condanna, quindi, i convenuti ██████████





tre IVA, deve essere sostenuto anche da tutti gli altri condòmini, in ragione di quote eguali per tutti;

- k) Rigetta le domande di “manleva” proposte dai convenuti [REDACTED] [REDACTED] (già [REDACTED]) contro i terzi chiamati, [REDACTED];
- l) Condanna, quindi, i convenuti [REDACTED] [REDACTED], in solido fra loro, a rimborsare ai soli attori [REDACTED] [REDACTED] le altre spese del presente giudizio di cognizione, che liquida in complessivi € 8.000,00 per competenze professionali ed € 600,00 per anticipazioni (compreso il contributo unificato), oltre oneri fiscali e previdenziali di legge;
- m) Compensa, invece, le spese processuali fra l’attore [REDACTED] e i convenuti costituiti;
- n) Compensa, altresì, le spese processuali fra i convenuti [REDACTED] [REDACTED] (già [REDACTED]) e il terzo chiamato [REDACTED];
- o) Condanna, invece, i convenuti chiamanti [REDACTED] [REDACTED] (già [REDACTED]), in solido fra loro, a rimborsare al terzo chiamato [REDACTED] le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 4.000,00 per competenze difensive, oltre oneri fiscali e previdenziali di legge;
- p) Dichiarà, ancora, irripetibili le spese processuali degli attori nei confronti dei convenuti non costituiti;
- q) Condanna, altresì, i soli [REDACTED], fra gli



attori ricorrenti in sede cautelare incidentale, a rimborsare alle convenute  
ivi resistenti, [REDACTED] le spese di quel procedi-  
mento, che liquida € 2.500,00, oltre oneri fiscali e previdenziali di legge;  
r) Condanna, infine, i soli [REDACTED] fra gli  
attori ricorrenti in sede cautelare incidentale, a rimborsare al convenuto  
ivi resistente, [REDACTED] le spese di quel procedimento, che liquida  
in complessivi € 2.500,00, oltre oneri fiscali e previdenziali di legge .  
Così deciso in Roma, il 18.4.2019.

IL GIUDICE  
(DOTT. PAOLO D'AVINO)

