Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE di APPELLO di NAPOLI

Sezione Sesta civile

composta dai signori magistrati:

1) dott. Maria Rosaria Castiglione Morelli - Presidente
2) dott. Antonio Quaranta - Consigliere
3) dott. Ada Meterangelis - Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile in grado d'appello iscritta al N. 3869 R.G.A.C. per l'anno 2012, riservata in decisione all'udienza del 30.11.2018, vertente

TRA

[redacted] ([redacted] **e** [redacted] ([redacted] rappresentati e difesi in giudizio, per mandato in atti, dall'avv. [redacted], con il quale sono elettivamente domiciliati in Napoli al viale [redacted] presso lo studio dell'avv. Prof. [redacted]

Appellanti

CONTRO

[redacted] ([redacted] e [redacted] ([redacted] rappresentati e difesi in giudizio, per mandato in atti, dall'avv. [redacted], presso il cui studio in Sant'Agnello al [redacted] sono elettivamente domiciliati;

Appellati

E

[redacted] ([redacted] rappresentata e difesa in giudizio, per mandato in atti, dall'avv. [redacted], presso il cui

studio in Sant'Agnello al [redacted] è elettivamente domiciliata;

Appellata

[redacted] rappresentato e difeso in giudizio, per mandato in atti, dall'avv. [redacted], presso il cui studio in Sant'Agnello al [redacted] è elettivamente domiciliato;

Appellato

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata, sezione distaccata di Sorrento, n. 368/2011, resa il 21.12.2011, pubblicata il 29.12.2011.

CONCLUSIONI: come da verbale d'udienza del 30.11.2018, da intendersi qui integralmente trascritto.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 1.4.2006, [redacted] e [redacted], premesso di essere rispettivamente proprietari di un appartamento facente parte della palazzina "A" del complesso edilizio in Sant'Agnello al [redacted] e di aver sempre usufruito delle parti comuni di detta palazzina, evocavano in giudizio la germana [redacted], proprietaria di tre unità immobiliari ubicate nella medesima palazzina "A", ed il coniuge, [redacted], onde sentir accertare e dichiarare *che gli attori hanno sempre mantenuto il compossesso del terrazzo di copertura ed accertato e dichiarato che la* [redacted] *ed il di lei coniuge* [redacted] *occupano "sine titulo" il descritto terrazzo di copertura, condannare i medesimi all'immediato rilascio del bene …. ed al pagamento per l'abusiva occupazione di un indennizzo risarcitorio in favore degli istanti da quantificarsi in corso di causa*, oltre interessi e rivalutazione sino al rilascio.

A sostegno della pretesa azionata, evidenziavano che i coniugi convenuti, nel settembre 2003, avevano sostituito la chiave della porta

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e85871dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

di accesso del comune terrazzo di copertura, precludendone l'accesso agli istanti e realizzando addirittura, nell'estate 2005, un piccolo manufatto; che non aveva avuto esito la racc. A/R del 4-10/11/2005, con cui avevano chiesto ai predetti coniugi la consegna delle chiavi; che avevano diritto ed interesse alla riconsegna del terrazzo comune.

Instaurato il contraddittorio, si costituivano tempestivamente in giudizio [redacted] eccependo preliminarmente la carenza di legittimazione passiva di quest'ultimo (per non essere proprietario né titolare di alcun diritto reale sugli immobili facenti parte della palazzina A).

Nel merito, nel contestare l'avverso assunto, [redacted] assumeva di aver avuto, sin dal 1980, il possesso, in via esclusiva con i genitori, del terrazzo di copertura del fabbricato, cui si accedeva tramite una porta le cui chiavi erano sempre state nella sua esclusiva disponibilità, oltre che in quella del padre [redacted]

Evidenziava, altresì, che negli appartamenti di sua proprietà si erano verificate delle infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di copertura, alla cui manutenzione aveva dovuto autonomamente provvedere *in via d'urgenza*, nell'agosto 2005, *dopo il rifiuto ed il disinteresse degli altri condomini*.

Spiegava, pertanto, domanda riconvenzionale per far accertare l'avvenuta usucapione in suo favore del lastrico di copertura, nonché per ottenere la ripetizione delle somme pagate per il rifacimento del terrazzo *nelle misure che saranno determinate in funzione anche dell'accoglimento della domanda di usucapione*, e per il risarcimento dei danni da infiltrazioni arrecati agli immobili di sua proprietà, sottostanti il predetto lastrico.

Esaurita l'istruttoria (con l'escussione dei testi addotti da entrambe le parti), la causa veniva riservata una prima volta in decisione all'udienza del 10.5.2010. Indi, veniva rimessa sul ruolo con ordinanza depositata l'11.10.2010, al fine di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, qualificati dal giudicante come litisconsorti necessari, in considerazione della riconvenzionale di usucapione spiegata dalla convenuta in rivendica.

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

Integrato il contraddittorio, si costituivano in giudizio i condomini [redacted] (con comparsa depositata il 16.2.2011) e [redacted] (con comparsa depositata il 26.5.2011), assumendo di essere comproprietari del terrazzo di copertura, costituente parte comune dell'edificio, concludendo per l'accoglimento delle conclusioni già formulate dagli attori, che espressamente facevano proprie.

Riservata definitivamente in decisione all'udienza del 26.5.2011, la causa veniva decisa con sentenza n. 368/2011, resa il 21.12.2011 e pubblicata il 29.12.2011, con cui il tribunale adito così statuiva: "*1) Accoglie la domanda e, previo accertamento della condominialità del terrazzo in contestazione, ordina ai convenuti la consegna delle chiavi in favore degli altri condomini al fine di favorirne il libero accesso; 2) Rigetta le domande riconvenzionali proposte dai convenuti; 3) Rigetta la domanda risarcitoria formulata dagli attori; 4) Condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento delle spese del presente giudizio nella misura del 50% e che, pertanto, si liquidano in complessivi € 1.511,00 ... oltre IVA e CPA come per legge, se dovuti, disponendo la compensazione della restante parte; 5) Compensa integralmente le spese di giudizio tra i convenuti ed i chiamati in causa*".

Avverso tale sentenza, non notificata, con atto di citazione notificato in data 10.9.2012, [redacted] proponevano appello per i seguenti motivi: 1) Carenza di legittimazione passiva di [redacted]; 2) Carenza di legittimazione passiva di [redacted] 3) Nullità del procedimento per mancato accoglimento dei termini di cui all'art. 183 c.p.c.; 4) Infondatezza della domanda; 5) Rigetto delle domande riconvenzionali.

Concludevano chiedendo alla Corte adita, previa sospensione della sentenza impugnata ed in riforma della stessa, di: "*a) Dichiarare la carenza di legittimazione passiva del* [redacted] *per il motivo suesposto; b) Dichiarare la nullità del procedimento e della sentenza impugnata per i vizi suesposti; c) Dichiarare la carenza di legittimazione passiva di* [redacted]; *d) In subordine ammettere la CTU come richiesta; e) Rigettare la domanda attrice in quanto*

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e85871dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

infondata; f) Accogliere la domanda riconvenzionale di usucapione; g) Accogliere la domanda riconvenzionale di pagamento dei lavori condominiali; h) In ogni caso si chiede la condanna degli appellati al pagamento delle spese e competenze di lite del doppio grado di giudizio, con attribuzione al sottoscritto avvocato anticipatario da liquidare come da separata specifica".

Radicato il contradditorio, si costituivano in giudizio i germani [redacted] nonché, con separate (ma identiche) comparse, [redacted], insistendo tutti per il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza gravata, con vittoria delle spese del grado.

Alla prima udienza del 18.1.2013, gli appellanti rinunciavano all'istanza di sospensione.

Acquisito il fascicolo di primo grado, all'udienza collegiale del 30.11.2018, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la causa veniva riservata in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito delle comparse conclusionali e delle memoria di replica.

****

L'appello va integralmente rigettato.

1. - Con il primo motivo di gravame, gli appellanti ripropongono l'eccezione di carenza di legittimazione passiva di [redacted], assumendo che questi non poteva essere parte del giudizio, essendo completamente estraneo alla vicenda.

Deducono, in particolare, che l'immobile di cui era titolare [redacted] le era stato **donato** *dal padre* [redacted] *con atto del* ***20 marzo 1986*** *registrato a Napoli il 4.4.1986 ….*, sicché, *in tale ipotesi, seppur in comunione dei beni (i coniugi hanno poi proceduto alla separazione successivamente in data 08.05.1989), ai sensi dell'art. 179 lett. b) del c.c. detto bene non rientra tra quelli in comunione essendo un atto di "liberalità"*.

L'assunto è infondato.

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

Ed invero, premesso che [redacted] é proprietaria di più unità immobiliari site nella palazzina "A", correttamente il tribunale rilevava: <<*Sempre in via preliminare va disattesa l'eccezione di carenza di legittimazione passiva del* [redacted] *come formulata da parte convenuta, trattandosi nella specie di immobile* ***acquistato*** *da* [redacted] *il* ***10.04.1986****, data in cui la convenuta risultava coniugata con* [redacted] *in regime di comunione legale, come risulta dalla stessa dichiarazione effettuata nel rogito notarile in atti.*
A tale proposito, infatti, va evidenziato che la separazione dei beni ha valore solo per gli acquisti successivi alla data in cui entra in vigore il nuovo regime, mentre per i beni acquistati in precedenza resta sempre in vigore la comproprietà al 50%.
Parimenti la convenuta, in qualità di nuda proprietaria dell'immobile di causa, deve ritenersi legittimata passiva, trattandosi nella specie di azione reale a difesa della proprietà comune, come spiegata dagli attori>>.

Come chiaramente si evince dalla su indicata motivazione, il titolo di acquisto cui fa riferimento il primo giudice non è quello del 20.3.1986, bensì quello del **10.4.1986** (compravendita con riserva di usufrutto per notar [redacted], allegato sub n. 5 della produzione di primo grado di parte attrice), con cui la [redacted] all'epoca coniugata in regime di comunione legale dei beni con [redacted] (cfr. pag. 7 del rogito), acquistava dalla madre [redacted], che si riservava l'usufrutto, la nuda proprietà dell'appartamento al secondo piano sito nella palazzina "A" (fg. [redacted] p.lla [redacted] sub 7), divenendone peraltro piena proprietaria in seguito al successivo consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà per il decesso della madre usufruttuaria avvenuto in data 31.10.1986 (il che si evince dall'atto di compravendita del 10.2.1998, prodotto in primo grado da [redacted] cfr. pag. 3-4 del rogito).

Essendo dunque comproprietari del predetto appartamento, [redacted] sono pienamente legittimati a stare in giudizio.

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e85871dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

Va disatteso, pertanto, anche il secondo motivo di appello, con cui si censura il difetto di legittimazione passiva di [redacted].

2. - Con il terzo motivo di gravame, gli appellanti lamentano la nullità del procedimento di primo grado per mancata concessione dei termini ex art. 183, co. VI, c.p.c., da essi richiesti all'udienza del 26.5.2011, dopo la costituzione dei litisconsorti necessari avvenuta a seguito dell'ordine di integrazione del contraddittorio.

Deducono al riguardo che la mancata concessione dei predetti termini aveva provocato una grave lesione del contraddittorio ed in particolare l'impossibilità di spiegare le domande riconvenzionali tese al rimborso dei lavori di manutenzione del lastrico nei confronti dei terzi chiamati (cfr. pag. 6 dell'atto di appello).

La censura è infondata.

Dall'esame del fascicolo di primo grado emerge, infatti, che, rimessa la causa sul ruolo al fine di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini (cfr. ordinanza del 23 agosto/11 ottobre 2010), il Tribunale, alla prefissata udienza del 9.3.2011, dava atto che la costituita [redacted] ***chiede rinvio per conclusioni aderendo a tutta l'attività istruttoria svolta***, dichiarando altresì la contumacia dell'altro condomino (ritualmente citato) [redacted].

Alcuna richiesta veniva formulata a tale udienza dai convenuti in riconvenzionale, il cui difensore, avv. [redacted], si limitava ad impugnare e contestare *quanto ex adverso dedotto* (cfr. relativo verbale).

La procedura, peraltro, veniva rinviata al fine di *valutare la possibilità di una transazione della lite* all'udienza del 26.5.2011, nel corso della quale si costituiva anche l'altro condomino, [redacted] [redacted], associandosi a tutte le difese e richieste avanzate dagli attori, che insistevano - unitamente ai due litisconsorti necessari costituiti - perché la causa fosse trattenuta in decisione.

Correttamente, oltre che opportunamente, pertanto, il tribunale riservava la causa in decisione, disattendo (implicitamente) la richiesta di rinvio con la concessione dei termini di cui all'art. 183 VI comma cpc avanzata dalla difesa dei convenuti in riconvenzionale.

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e85871dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

Richiesta tardiva (perché astrattamente formulabile non oltre la prima udienza del 9.3.2011), oltre che palesemente dilatoria (cfr. Cass. 2017/n. 7474 e Cass. 2016/n. 4767), data l'avvenuta integrale accettazione, da parte dei litisconsorti costituiti, di tutta l'attività processuale ed istruttoria già compiuta prima dell'integrazione del contraddittorio.

Sicché non sussiste la denunciata lesione del diritto di difesa, tanto più ovi si consideri l'impossibilità di estendere, con le memorie ex art. 183, co. VI cpc, nei confronti dei condomini originariamente pretermessi, le domande riconvenzionali di ripetizione delle spese sostenute per la manutenzione del lastrico, tempestivamente spiegate dai convenuti esclusivamente nei confronti degli attori [redacted] e [redacted].

3. - Con il quarto motivo di gravame, si censura, sotto vari profili, l'accoglimento della domanda attorea.

Assumono al riguardo gli appellanti che detta domanda era piena di contraddizioni e che, in particolare, non era dato capire se i germani istanti avessero rivendicato la proprietà o il possesso del lastrico solare di copertura della palazzina "A"; che, peraltro, [redacted] non erano titolari del predetto lastrico, come poteva chiaramente evincersi dai rispettivi titoli di provenienza e che la domanda dai medesimi avanzata andava comunque rigettata, non risultando comprovata l'avvenuta sostituzione della serratura del porta di accesso al lastrico ad opera dei convenuti.

Le censure sono tutte infondate.

Ed invero, il giudice di prime cure, dopo aver correttamente qualificato la domanda attorea quale *azione reale a difesa della proprietà comune* (trattandosi di azione di rivendica, intesa a recuperare una parte comune abusivamente posseduta in via esclusiva da un condomino; cfr. in arg. Cass. 1995/n. 13064 e Cass. 1990/n. 8884), evidenziava: <<Ciò detto, la domanda deve ritenersi fondata e, pertanto, merita accoglimento.

Con la presente azione gli attori hanno chiesto, previo accertamento della condominialità e del compossesso del lastrico solare di copertura

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

della palazzina in questione, il rilascio dello stesso, detenuto, secondo l'assunto attoreo, in via esclusiva dai convenuti.

Ebbene, a mente dell'art. 1117 cod. civ., i lastrici solari, in mancanza di titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, devono considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla loro destinazione. Ne deriva che il condomino non può, senza il consenso degli altri, disporre unilateralmente degli stessi, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo (cfr. Cass. n. 8119/04).

In particolare, la citata norma codicistica enuclea, in modo non esaustivo, i beni che si presumono condominiali: si tratta di una presunzione *iuris tantum*, e come tale ammette la prova contraria. Ciascun condomino, infatti, può fornire la prova contraria esibendo il titolo, dal quale risulti, in modo inequivocabile, la proprietà individuale.

La Cassazione tuttavia ha precisato che titolo contrario, idoneo a superare la presunzione ex art. 1117 c.c., non è l'atto particolare di vendita, ma è il titolo originario di costituzione del condominio, o un successivo regolamento approvato all'unanimità dei condomini.

Orbene, stante la mancanza dei suddetti atti, dall'esame dei titoli prodotti in giudizio, comunque, non emerge alcun elemento idoneo ad escludere la condominialità dei lastrici solari in questione e tale da far ritenere la loro proprietà esclusiva in capo ai convenuti>>.

La richiamata motivazione va *in parte qua* sicuramente confermata, restando prive di pregio le obiezioni sollevate al riguardo dagli appellanti.

I germani [redacted], infatti, sono titolari del lastrico di copertura della palazzina "A" e tanto si evince chiaramente dai rispettivi titoli di provenienza (cfr. allegati sub 3, 4 e 6 della produzione di primo grado di parte attrice).

Né assume valenza in senso contrario l'espressione contenuta nell'atto per notar Iaccarino del 3.4.1986 (cfr. pag. 4-5 dell'allegato 6), con cui [redacted], riservandosi l'usufrutto vita sua natural durante, donava al figlio [redacted] [redacted] (anche) la nuda proprietà

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e85871dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

dell'appartamento sito al primo piano della palazzina "A" di cui si discute (fg. [redacted] p.lla [redacted] sub 5), laddove, all'art. 3, si precisava: "*La donazione della nuda proprietà è fatta ed accettata …. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la suddetta consistenza immobiliare, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, annessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive* ***e diritti di comunione come per legge e come dai titoli di provenienza nulla escluso od eccettuato, e come dal regolamento di condominio*** *depositato negli atti del notaio* [redacted] *con verbale del 19.8.1968 trascritto a Napoli……* ***In particolare, sono parti comuni e condominiali l'androne, le scale, la casa del portiere al piano seminterrato della scala C di due vani ed accessori, mentre sono escluse le aree circostanti le palazzine ed il viale di accesso. …***".

Contrariamente all'assunto degli appellanti, invero, l'unico significato che può attribuirsi alla richiamata pattuizione è che tra le parti comuni e condominiali non rientravano, perché espressamente escluse, le sole *aree circostanti le palazzine ed il viale di accesso*, e non già i lastrici solari che, piuttosto, in mancanza di diversa indicazione, non potevano che essere ricompresi tra le parti comuni del fabbricato.

Riconosciuta dunque la natura condominiale dell'area rivendicata dagli attori, detenuta in via esclusiva dai convenuti/odierni appellanti (qualificati in citazione quali "*occupanti sine titulo*" con riferimento al lastrico nella sua interezza), il Tribunale - dopo aver disatteso la riconvenzionale di usucapione (per le motivazioni di cui si dirà a breve) - perveniva all'accoglimento della domanda attorea, così argomentando: <<dalla espletata istruttoria orale, come anche dai verbali di assemblea condominiale e dalle missive prodotte dalla stessa parte convenuta, risulta provato, anche in maniera indiziaria, lo spoglio attraverso la detenzione esclusiva del terrazzo di copertura da parte dei convenuti che a decorrere dal 2003 hanno sostituito la chiave di accesso allo stesso, impedendo agli altri condomini di ricavarne l'utilità inerente alla funzione di cosa comune>>.

La motivazione del primo giudice, fondata sulla corretta e completa valutazione delle risultanze in atti, va senz'altro confermata, non

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e85871dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

risultando minimamente scalfita dalle obiezioni sollevate dagli appellanti, che lamentano la carenza di prova in ordine all'avvenuta sostituzione della serratura, evidenziando che *agli atti non vi è nulla che possa imputare in capo ai medesimi tale circostanza*.

Orbene, premesso che ciò che rileva ai fini in discorso è la detenzione esclusiva del terrazzo da parte dei convenuti in rivendica (e non già la sostituzione della serratura in sé considerata), osserva comunque la Corte, in aggiunta a quanto già rilevato dal primo giudice, che dall'istruttoria svolta in primo grado emerge chiaramente che: 1) tutti i condomini della palazzina "A" avevano sempre usufruito del relativo lastrico di copertura (utilizzato anche per stendere il bucato), potendovi liberamente accedere sino al settembre 2003 (cfr. le concordi deposizioni rese dai testi [redacted]); 2) dopo tale data, improvvisamente, il lastrico diveniva inaccessibile ai predetti condomini, risultando sostituita la serratura della porta d'accesso (cfr., in particolare, la deposizione di [redacted] che trova diretto riscontro nei numerosi verbali assembleari in atti); 3) gli unici condomini a fruire del terrazzo e ad essere in possesso delle nuove chiavi erano i coniugi convenuti C[redacted]a, che confermavano la circostanza nell'allegata missiva a firma dell'avv. [redacted] dell'11.11.2003, indirizzata all'amministratore del condominio, sollecitato dall'assemblea a chiedere informazioni sull'avvenuta sostituzione della serratura (cfr. verbali assembleari del 22.10.2003 e del 24.11.2003); 4) nell'indicata missiva si legge infatti: "*La chiave di accesso è a disposizione sin da ora per la esecuzione dei lavori di ristrutturazione degli stessi lastrici*"; 5) nondimeno, le chiavi non venivano consegnate e priva di riscontro restava anche la racc. A/R dell'8.11.2005, con cui [redacted] prima dell'instaurazione del giudizio, intimavano e diffidavano [redacted] a consegnare copia delle chiavi della porta di accesso alla terrazza condominiale di copertura della palazzina A, *arbitrariamente trattenuta e comune a tutti i comproprietari ai sensi dell'art. 1117 c.c.*.

Circostanze che, complessivamente considerate, inducono legittimamente a ritenere che la sostituzione della serratura avveniva ad opera (e/o su incarico) dei coniugi convenuti.

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

4. - Resta da esaminare il quinto ed ultimo motivo di appello, con cui si contesta il rigetto delle domande riconvenzionali di usucapione del lastrico di copertura e di ripetizione delle spese eseguite dalla [redacted] per la manutenzione del lastrico.

A.- Sotto il primo profilo, gli appellanti assumono che il tribunale avrebbe mal valutato le risultanze istruttorie, che comprovavano la ricorrenza nella specie di tutti gli elementi richiesti dall'art. 1158 c.c., essendo emerso che [redacted] aveva pacificamente esercitato sul lastrico in questione, per oltre trent'anni, un potere di fatto corrispondente alla proprietà, *a fronte di un continuato e perpetrato disinteresse* dei germani attori.

L'assunto è infondato.

Ed invero, il giudice di prime cure rigettava la domanda riconvenzionale di usucapione con valide argomentazioni giuridiche, richiamando il consolidato insegnamento della Suprema Corte in materia di usucapione di beni comuni (cfr., da ultimo, Cass. 2016/n. 17512, anche in motivazione), all'uopo rilevando: <<... per provare il compimento dell'usucapione, il condomino, oltre al decorso del tempo, deve provare l'uso esclusivo del bene ed il c.d. *animus possidendi*, concretantesi nell'esercizio, sul bene condominiale, di un diritto corrispondente al diritto di proprietà.

In materia di usucapione di beni in comunione, infatti, la Corte ha più volte affermato che, ai fini della prova, non è sufficiente che gli altri comproprietari si siano limitati ad astenersi dall'uso della cosa, né che l'istante abbia compiuto atti di gestione consentiti al singolo proprietario oppure atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazioni di spese per il miglior godimento della cosa comune ovvero per la sua manutenzione, non possano dar luogo ad una estensione del possesso, occorrendo, per contro, la prova che il comproprietario usucapente ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, in modo tale, cioè, da evidenziare, al di fuori di una possibile altrui tolleranza, una inequivoca volontà di possedere il bene in via esclusiva, impedendo agli altri ogni atto di godimento o di gestione (Cass. n. 14171/08).

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

Nella specie, comunque, non vi è prova che il dedotto possesso sia stato esercitato in via esclusiva dai convenuti per un periodo superiore al ventennio, come richiesto dall'art. 1158 c.c.>>.

Motivazione perfettamente aderente alle risultanze dell'espletata istruttoria, manifestamente inidonee a ritenere comprovato, in capo alla convenuta [redacted], un possesso esclusivo del lastrico solare, esercitato in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, protratto per il tempo richiesto dalla legge.

A tal fine, invero, insufficienti, oltre che generiche e prive di adeguati riferimenti temporali, appaiono le deposizioni rese dai testi addotti dai convenuti, peraltro contrastate dalle concordi dichiarazioni rese dai testi attorei, che riferivano senza incertezze che, sino al settembre 2003, tutti i condomini usufruivano del lastrico di copertura (cfr. deposizioni rese da [redacted]).

B. - Quanto, infine, alla riconvenzionale spiegata per la ripetizione delle somme sostenute per la manutenzione del lastrico, gli appellanti si dolgono della scarna motivazione resa dal giudice di prime cure che, senza tener conto della documentazione allegata in primo grado e disattendo la richiesta di CTU reiterata dai convenuti anche in sede di conclusionale (per verificare i lavori eseguiti ed i relativi costi), perveniva al rigetto della domanda limitandosi a rilevare che la stessa non risultava provata.

Si legge nella sentenza impugnata: <<Parimenti vanno rigettate le ulteriori domande riconvenzionali formulate dai convenuti perché non provate>>.

La decisione va confermata, sia pur con le seguenti necessarie precisazioni.

All'atto della costituzione in primo grado, la convenuta [redacted] assumeva di *aver dovuto provvedere, **in via di urgenza, dopo il rifiuto e disinteresse degli altri condomini**, a sua cura e spese, alla manutenzione dell'intero terrazzo di copertura* (cfr. pag. 4 della comparsa di costituzione del 20.6.2006), e ciò al fine di eliminare le copiose infiltrazioni da esso provenienti che avevano arrecato danni alle unità immobiliari di sua proprietà, sottostanti il predetto lastrico.

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

Precisava, altresì, di aver chiesto all'amministratore del condominio di indire con urgenza l'assemblea onde poter deliberare i lavori necessari per il rifacimento dei lastrici e per eliminare le infiltrazioni in corso, e che, nondimeno, pur essendosi svolte varie riunioni assembleari, l'assemblea non aveva mai deliberato i lavori a farsi, sicché, nell'agosto 2005, *esasperata dal negligente ed irresponsabile comportamento dei condomini,* aveva dato autonomamente corso all'esecuzione dei lavori.

Orbene, com'è noto, in tema di condominio negli edifici, per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino che vi ha provveduto deve dimostrare, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., che ne sussisteva l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (cfr. Cass., Sez. Un. 2006/n. 2046; Cass. 2010/n. 9743; Cass. 2011/n. 27519; Cass. 2018/n. 9280, anche in motivazione).

La Suprema Corte, al riguardo, ha osservato che: "La disposizione dell'art. 1134 cod. civ. é diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato riservata agli organi del condominio, essendo previsti dalle norme processuali strumenti alternativi al fine di ovviare alla inerzia nella adozione o nella esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio. Il diritto al rimborso in seguito all'attività gestoria, svolta dal singolo condomino in deroga alla competenza dell'assemblea e dell'amministratore, si giustifica, quindi, soltanto in ragione dell'urgenza delle spese" (Cass. 2013/n. 20151; nello stesso senso, Cass. 2017/n. 25729 e Cass. 2017/n. 9177).

Fermo quanto precede, osserva la Corte che, nella specie, i convenuti in riconvenzionale non hanno affatto provato il requisito dell'urgenza della spesa.

Urgenza che, piuttosto, risulta contraddetta dalla circostanza che i lavori di manutenzione del lastrico venivano eseguiti solo nell'agosto

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e85871dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

2005, a fronte di un fenomeno infiltrativo (la cui concreta entità è rimasta peraltro ignota, in assenza di ATP e di qualsivoglia utile precisazione sul punto da parte dei testi escussi) verificatosi circa due anni prima, nel giugno/luglio 2003, e denunciato per la prima volta all'amministratore del condominio con missiva del 12.7.2003.

Missiva cui seguivano numerose riunioni assembleari per la risoluzione del problema (cfr. relativi verbali in atti), che portavano anche alla nomina di un tecnico, ing. [redacted] incaricato di fare il sopralluogo e di predisporre il capitolato d'appalto (cfr. racc. del 27.3.2004 a firma dell'amministratore ed indirizzata all'avv. [redacted] prodotta dagli stessi convenuti in primo grado, nonché delibere assembleari del 9.3.2004 e del 28.4.2004).

Nondimeno, l'avviato iter assembleare, per evidenti contrasti insorti tra i condomini in ordine agli specifici lavori da eseguire, non portava ad alcun concreto risultato e la [redacted] anziché avvalersi degli strumenti alternativi a sua disposizione (cfr. art. 1105, ultimo comma, c.c.), decideva di procedere autonomamente ed arbitrariamente all'esecuzione dei lavori *de quibus*.

Sulla scorta di quanto precede, va confermato il rigetto della spiegata riconvenzionale, restando prive di pregio le obiezioni degli appellanti così come superflua la richiesta di CTU, in assenza della prova (preliminare) del requisito dell'urgenza della spesa.

5. - In definitiva, l'appello va rigettato con conseguente conferma della sentenza gravata con le precisazioni innanzi indicate.

Le spese del grado seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, secondo i criteri di cui al DM n. 55/2014, avuto riguardo all'attività concretamente espletata, con la precisazione - quanto alla posizione degli appellati [redacted] - che si procederà ad un'unica liquidazione, data l'unicità della difesa, con il medesimo difensore e con atti formalmente distinti ma di identico contenuto.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Napoli, VI sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto, con citazione notificata in data

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587dbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096

10.9.2012, da [redacted] nei confronti di [redacted] nonché di [redacted] e [redacted] [redacted], avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata, sezione distaccata di Sorrento, n. 368/2011 del 21.12.2011, pubblicata il 29.12.2011, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

1) rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata con le precisazioni indicate in parte motiva;
2) condanna [redacted], in solido tra loro, alla refusione delle spese del grado sostenute da [redacted] e [redacted], che si liquidano in € 3.300,00 per compenso professionale, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario per spese generali come per legge;
3) condanna [redacted], in solido tra loro, alla refusione delle spese del grado sostenute da [redacted] [redacted] che si liquidano unitariamente in € 3.300,00 per compenso professionale, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario per spese generali come per legge.

Così deciso in Napoli il 10.4.2019

L'ESTENSORE	IL PRESIDENTE
dott. Ada Meterangelis	dott. Maria Rosaria Castiglione Morelli

Firmato Da: METERANGELIS ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c396e56aaa3c67c15182fd85df88c77 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587fdbef89a80de475a8
Firmato Da: CASTIGLIONE MORELLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bd6373e66c64c4f9c60ef9999ed096