



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. VIII CIVILE

così composta:

dott. Nicola Pannullo

Presidente

dott. Gisella Dedato

Consigliere

dott. Edoardo Mancini

Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio ha emesso la seguente

Sentenza

nella causa civile di II° grado iscritta al n.4022 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2017, posta in deliberazione all'udienza collegiale del 13-1-2022 e vertente

tra

██████████ (c.f. ██████████) e ██████████ (c.f. ██████████),
elett.te dom.ti in Roma, viale ██████████ n.██████ presso lo studio degli avv.ti ██████████
██████ e ██████████ che li rappresentano e difendono in virtù di procura in atti

Appellanti

e

██████████ (c.f. ██████████), elett.te dom.ta in Roma, via ██████████ n.██████
presso lo studio dell' avv. ██████████ che la rappresenta e difende in virtù di procura in atti

Appellata



Oggetto: appello avverso la sentenza n.22628/2016 emessa dal Tribunale di Roma

Conclusioni per gli appellanti: come in atti

Conclusioni per l' appellata: come in atti

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, [redacted] per sentir accertare e dichiarare l'illegittimità della costruzione interrata realizzata dalla convenuta nel sottosuolo del giardino di sua proprietà con condanna al ripristino dello *status quo ante* e chiusura del varco realizzato sul muro condominiale.

Deducevano che

-erano proprietari dell'appartamento int.3 e del locale siti nell'edificio condominiale di via [redacted] [redacted] n. [redacted] in Roma;

-il condominio godeva di un ingresso pedonale dal civico 29 e carrabile dal n.31 ed era composto da quattro appartamenti, quattro mansarde ed un piano seminterrato nel quale erano allocati tre laboratori e un box;

-si accedeva ai laboratori tramite una rampa di proprietà comune ed il regolamento di condominio prevedeva che l'area di servizio sita nel piano seminterrato doveva essere utilizzata solo per accedere alle predette unità, la sosta diurna consentita solo per il carico e scarico merci, quella notturna riservata ai residenti;

-la convenuta aveva acquistato il suo appartamento in data 26-7-1993 e concesso in locazione a terzi l'immobile;

[redacted] nel 2008 otteneva dal Comune di Roma l'autorizzazione a realizzare un box al di sotto del proprio giardino;



-l'accesso allo stesso era stato ottenuto attraverso l'apertura di un varco sul muro condominiale.

Si costituiva [REDACTED] che chiedeva il rigetto della domanda.

La causa, istruita con l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, veniva definita con sentenza 22628/2016; il Tribunale di Roma rigettava la domanda e dichiarava la compensazione delle spese processuali, ponendo quelle di c.t.u. a carico delle parti nella misura del 50%.

Osservava il Tribunale che

-la convenuta aveva ricavato nella parte interrata del giardino di sua proprietà un box al quale si accedeva attraverso la rampa condominiale ed il cui varco all'uopo realizzato impediva il parcheggio di una delle autovetture che in precedenza veniva ivi collocata;

-la convenuta, condòmina dello stabile, è comproprietaria della rampa di accesso;

-era applicabile alla fattispecie l'art. 1102 c.c. che consente un uso più intenso della cosa comune qualora non arrechi pregiudizio al pari utilizzo;

-l'uso più intenso, nel caso di specie, non pregiudicava la possibilità di parcheggiare il medesimo numero di autovetture avendo cura di collocarle diversamente;

-il rilievo secondo cui "il box è estraneo al condominio" risultava privo di pregio in quanto non esterno al condominio stesso.

Avverso tale decisione proponevano gravame, innanzi a questa Corte, [REDACTED] e

[REDACTED] chiedendone la riforma.

Resisteva [REDACTED]

La causa all'udienza del 13-1-2022, sulle conclusioni in atti, assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c., veniva posta in deliberazione

Motivi della decisione

Con unico motivo di gravame gli appellanti deducono la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 - 1107 e 1120 c.c. nonché del regolamento condominiale.



Deducco che nelle disposizioni regolamentari dell'ente si legge *"i proprietari riservano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo l'uso della rampa di accesso al seminterrato"* e *"l'area di servizio del piano seminterrato, cioè piano box e laboratori deve essere utilizzata solo per accedere a predette unità e sosta diurna per carico e scarico merci. La stessa può essere utilizzata, dopo precisa limitazione, come sosta notturna riservata ai soli proprietari residenti in loco e in un numero di posti non superiore a quattro"*.

Adduco che, come accertato dall'ausiliario, l'apertura realizzata per l'accesso al locale interrato impediva agli attori di parcheggiare nel posto che abitualmente utilizzavano e che, a causa della modifica dei luoghi, potevano trovare sistemazione nelle ore notturne soltanto tre autovetture e non quattro come avveniva in precedenza.

Rilevano che la demolizione del muro condominiale effettuata per la realizzazione del varco ne alterava la destinazione.

Evidenziano che l'uso più intenso della cosa comune da parte della appellata ledeva i loro diritti poiché non consentiva loro il parcheggio lungo la rampa.

I rilievi appaiono privi di pregio.

Osserva la Corte che

-l'appellata realizzava, nella parte interrata sottostante il giardino di sua proprietà - pertinenza dell'appartamento ubicato nel condominio - , un box-auto al quale si accede attraverso un varco aperto nel muro esistente sulla rampa condominiale;

-contrariamente alla tesi sostenuta dagli appellanti il manufatto non rappresenta un bene "estraneo" al condominio, poiché ricavato nella parte interrata del giardino di esclusiva proprietà di [REDACTED]

-non si tratta, dunque, di una iniziativa volta a consentire l'accesso in altra proprietà esclusiva dell'appellata al di fuori dello stabile condominiale;

[REDACTED] e [REDACTED] lamentano la violazione delle disposizioni contenute nel regolamento condominiale, l'illegittima costituzione ed esercizio di una servitù di passaggio e



l'alterazione della destinazione del muro con lesione del loro diritto di parcheggio lungo la rampa, operazione questa divenuta impossibile in conseguenza dell'apertura del varco;

-in riferimento alla violazione delle norme contenute nel regolamento condominiale gli appellanti omettevano di produrne copia;

-a tale proposito giova evidenziare che grava sull'appellante l'onere di fornire supporto alle singole censure mosse alla sentenza di primo grado, anche se fondate su documenti prodotti da controparte;

-ne consegue che a prescindere da quale sia stata la sua posizione nella precedente fase processuale, l'appellante è tenuto a produrre i documenti sui quali basa il proprio gravame ivi compresi quelli già prodotti in primo grado da controparte, la quale potrà scegliere di costituirsi senza depositare il proprio fascicolo contenente il documento, in ipotesi, decisivo a fondare il motivo di gravame dell'appellante (Cass. 23657/27);

-la realizzazione del varco sul muro condominiale della rampa, come correttamente osservato del giudice di primo grado, non costituisce servitù (la rampa è bene in comproprietà tra le parti), e rappresenta attività consentita riconducibile nell'ambito di operatività dell'art. 1102 c.c., norma che consente un uso più intenso della cosa comune a condizione che non ne sia compromesso il pari utilizzo da parte degli altri condomini;

-al muro condominiale va riconosciuta la funzione di delimitazione dei beni comuni e non certo quella ad esso attribuita dagli appellanti (parcheggio in aderenza lungo la rampa);

-a tale proposito, peraltro, l'ausiliario accertava che una diversa collocazione delle autovetture avrebbe consentito l'utilizzo della rampa, lasciando inalterata la possibilità per tutti i condomini di conservarne il precedente uso.

Le spese processuali del presente grado seguono il principio della soccombenza e si liquidano, come da dispositivo, sulla base dei parametri forensi vigenti (D.M. 55/2014), con esclusione della sola fase istruttoria.



Trattandosi di causa iscritta a ruolo successivamente al 31-1-2013, occorre dare atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del DPR n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte degli appellanti, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

p.q.m.

La Corte,

definitivamente pronunciando, sull'appello come in atti proposto da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] avverso la sentenza n.22628/2016, emessa dal Tribunale di Roma, così provvede;

a) rigetta l'appello;

b) condanna gli appellanti al pagamento, in favore dell' appellata, delle spese processuali del presente grado che si liquidano in €100,00 per esborsi ed €3.777,00 per compenso professionale oltre accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del DPR n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte degli appellanti, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, il 16-6-2022.

Il Giudice Ausiliario est.

dott. Edoardo Mancini

Il Presidente

dott. Nicola Pannullo

