

Tribunale di Bari Giudice Unico

VERBALE DI CONCILIAZIONE

L' anno ... il giorno del mese di, dinanzi al dott....., Giudice Unico del Tribunale di Bari, assistito dalla sottoscritta Cancelliera, sono comparsi il CONDOMINIO DI VIA APPIA N. 14 IN ROMA (c.f.), nella persona del suo amministratore pro tempore sig. TIZIO, noto a il ed ivi residente a via n.... C.F., assistito dall' Avv. Filano e i sig. CAIA, nata a il e residente a alla via, n. c.f. assistita dall'avv. Calpurnio e SEMPRONIO, nato a.... il ed ivi residente in via n.... c.f., assistito dall'avv. Cesare.

Le parti dichiarano di voler conciliare come, in effetti, la conciliano con il presente atto, la controversia di lavoro iscritta con il numero sul Ruolo Generale del contenzioso del Tribunale di Bari, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Premesso che

1. Il Condominio di via Appia n.14 sito in Roma, ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Bari il decreto n..... con cui ha ingiunto alla sig.ra Caia il pagamento della somma di € 7.028,72, oltre interessi e spese .
2. La domanda così azionata in sede monitoria trova, secondo l'assunto del ricorrente il proprio presupposto in un credito vantato nei confronti dei coniugi Caia e Sempronio, per oneri condominiali relativi a spese per manutenzione straordinaria del lastrico solare posto a copertura dell'immobile condominiale.
3. In particolare Il Condominio, partendo dal presupposto secondo il quale la sig.ra Caia sarebbe comproprietaria unitamente al coniuge del lastrico solare in oggetto, ha ritenuto che, della somma necessaria per il pagamento dei ridetti lavori di manutenzione straordinaria, la quota di 1/3, pari ad euro 7.028,72, sia di spettanza dell'ingiunto e del coniuge.
4. Con atto di citazione del 29.12.2011 la sig.ra Caia ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n..... emesso il 22.11.11, in forma provvisoriamente esecutiva dal Tribunale su ricorso del Condominio.
5. Con atto di citazione per chiamata in causa del terzo notificato in data 23.02.2012, la sig.ra Caia ha citato in giudizio il sig. Sempronio terzo chiamato e coniuge perché la sentenza facesse stato anche nei suoi confronti.

6. In definitiva, mentre, il Condominio di Via Appia sostiene che la sig.ra Caia e il sig. Sempronio siano tenuti ai pagamento delle somme pari a 1/3 delle spese sostenute per la manutenzione del lastrico solare, sia perché proprietari dello stesso, sia perché detta voce di addebito è esplicitamente prevista nelle tabelle millesimali che regolano il pagamento delle quote condominiali del ridetto condominio.

7. Dall'altra parte la sig.ra Caia e il coniuge sig. Sempronio ritengono di opporsi all'avversa istanza poiché:

- non sono proprietari del lastrico solare in oggetto;
- non sono condomini del Condominio di via Appia sito in Roma.

Fondano i propri assunti sui seguenti atti:

- dall'atto pubblico di compravendita per notar del 23 febbraio 1978 R ep. n... R registrato a al n., nonché
- dalle visure catastali aggiornate all'11 febbraio 2011.

Con il predetto atto pubblico di compravendita, infatti, i coniugi Sempronio e Caia hanno ceduto in proprietà alla ALFA s.n.c. la porzione di palazzina allo stato rustico, sita in Roma alla via Appia n. 12, così in atto precisamente individuata e descritta la "porzione di palazzina, ora al rustico, sita in Roma alla via Appia,12, ... insiste su parte del suolo riportato in Catasto alla partita fg ... part.....con espressa riserva a favore della parte venditrice di tutte le aree libere da costruzioni tranne quelle parti che potranno essere adibite a servizi condominiali e parcheggio - a servizio delle costruzioni che sorgeranno e potranno sorgere ... " (c.f. r. atto pubblico di compravendita). Nel predetto atto non vi è alcun elemento e/o riserva e/o pattuizione in virtù della quale si possa ritenere o solamente presumere che il lastrico solare della erigenda costruzione dovesse rimanere di proprietà dell'opponente e del terzo chiamato; viceversa il medesimo atto pubblico esplicitamente esclude dalla riserva a favore dei medesimi sig.ri Sempronio/Caia le parti adibite per la loro natura e funzione a servizio condominiale!

Poiché ai sensi dell' art. 1117 c.c. , n. 1, il lastrico solare è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell' edificio se il contrario non risulta, in modo chiaro ed univoco dal titolo, appare evidente l'errore d'interpretazione.

In altri termini ancora, il titolo più volte citato, a rogito del notaio, ha inconfutabilmente trasferito il lastrico in oggetto in favore del dante causa i singoli proprietari facenti parte del condominio di Via Appia n° 14. Ad ulteriore riprova vi è l'esame delle visure catastali aggiornate al mese di febbraio 2011 relative all'immobile componente il condominio opposto, ove si evincono dati altrettanto inconfutabili: la particella ...sub ... del foglio....., risulta iscritta con categoria f/5 (lastrico solare), intestata alla Alfa s.n.c. (acquirente dai Sempronio - Caia) in virtù di impianto nel meccanografico del 30/06/1987 (ovvero dal suo accatastamento).

In definitiva, per tale bene, mai nessuna intestazione catastale dei sig.ri Sempronio - Caia risulta registrata in Catasto, né vi è alcuna trascrizione in favore dei medesimi presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari.

Inoltre, successivamente alla vendita dell'immobile preesistente alla citata Società edile Alfa s.n.c., che provvede ad edificare l'immobile condominiale, i coniugi Sempronio - Caia, non hanno mai posseduto ad alcun titolo né le chiavi del portone di accesso al condominio, né le chiavi di accesso al lastrico solare per le cui spese è causa, parimenti non hanno mai utilizzato.

Con comparsa del 6.6.2012 si costituiva ritualmente il Condominio che per le ragioni ivi riportate e da intendersi qui di seguito riportate e trascritte, chiedeva sostanzialmente l'integrale rigetto dell'opposizione proposto dalla sig.ra Caia avverso - il decreto ingiuntivo n....., emesso dal Tribunale ... il 22.11..2011, notificato il 30.11 - 6.12..2011, in quanto inammissibile ed infondato, con conseguente conferma del decreto ingiuntivo opposto e con ogni altro consequenziale provvedimento.

Fatta questa premessa:

- a. Il Condominio di via Appia n. 14 in Roma, in persona del suo amministratore, anche per ogni singolo condomino, riconosce, perché non diversamente desumibile dagli atti notarili, che non vi è stata alcuna riserva di proprietà in favore dei coniugi Caia - Sempronio del lastrico solare facente parte del ridetto immobile, individuato in catasto NCU Comune di Roma fg.... part..... sub....categoria f /5, attualmente intestato alla Alfa s.n.c..
- b. All'altezza di tanto, il medesimo Condominio, in persona del suo amministratore, anche per ogni singolo condomino, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 n. 1 c.c., riconosce che detto bene è da considerarsi parte comune dell'edificio, non avendo la Alfa s.n.c. escluso tale destinazione nei singoli atti di vendita di ogni bene facente parte dell'edificio.
- c. Per l'effetto il Condominio ed i singoli condomini si obbligano a modificare le tabelle millesimali ed in particolare l'annotazione a pag. 2 delle stesse sub: "N.8. Le spese di manutenzione del lastrico solare saranno ripartite per 1/3 a carico del proprietario sig. Sempronio e per 2/3 a carico di tutti i condomini", che sarà cancellata, ed ugualmente la voce a pagina 3 sub 13 Sempronio superficie 22.06 volume 66.18 millesimi 1958 dovrà intendersi definitivamente di spettanza del Condominio.
- d. Rimarrà interesse del Condominio, provvedere alla rettifica dell'intestazione catastale del ripetuto lastrico, sì da eliminare l'attuale formale intestazione ancora in favore della società loro dante causa.

- e. Le parti dichiarano, pertanto, con la sottoscrizione del presente accordo di non pretendere reciprocamente null'altro per qualsivoglia titolo o ragione o causa dedotta o deducibile rinveniente dall'intercorso rapporto, se non il rispetto degli obblighi nascenti dal presente accordo, e chiedono quindi che il processo venga dichiarato estinto con la conseguente cancellazione dal ruolo.
- f. Tutte le spese ed onorari di lite, sia della procedura monitoria, sia del consequenziale giudizio di opposizione, si intendono interamente compensate tra le parti sicchè i procuratori costituiti sottoscrivono anche per rinuncia al vincolo di solidarietà ex art. 68 della Legge Professionale, mentre le spese di trascrizione del presente verbale di conciliazione sono a totale carico di Sempronio e Caia.