

GIURISPRUDENZA

Corte d'Appello | Palermo | Sezione 1 | **Civile** | **Sentenza** | 29 giugno 2020 | **n. 996**

Data udienza 3 maggio 2020

Integrale

Comunione - Uso della cosa comune - Significato - Diritto di ciascun comproprietario di trarre dal bene un'utilità maggiore rispetto agli altri - Limiti e presupposti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI PALERMO

PRIMA SEZIONE CIVILE

composta dai sigg.ri Magistrati

dr. Antonio Novara Presidente

dr. Antonino Di Pisa Consigliere

dr. Tania Hmeljak Consigliere rel.

riunito in camera di consiglio ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 926/2015 del R.G. di questa Corte di Appello, promossa in questo grado

da

Sc.Ug., nato (...), e Ru.Fr., nata (...), entrambi rappresentati e difesi dall'avvocato Ma.Al., giusta procura in atti

appellati in riassunzione

contro

Te.Ga., nato (...); ed altri, tutti rappresentati e difesi

dall'avv. Sa.Bo.

appellanti in riassunzione

e nei confronti di

Sc.An., Sa.Gi., Sa.Gi. e Condominio di Via (...) - Monreale

appellati in riassunzione contumaci

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione notificato il 13.01.2001, Sc.Ug. e Ru.Fr. convenivano, dinanzi al Tribunale di Palermo - Sezione distaccata di Monreale, Sc.Fr., Te.Fr., Ti.Si., Fa.Mi., Te.Ga., Va.Sa., Ma.Gi., Fe.Fi., Sc.An. e il Condominio di via (...) di Monreale, perché fosse accertato e dichiarato che essi attori erano esclusivi proprietari del lastrico solare dell'edificio condominiale, sito a Monreale, nella predetta via (...), e del vano ivi realizzato, nonché titolari del diritto di uso esclusivo dei suddetti beni, pertinenziali al loro appartamento ubicato all'ultimo piano del fabbricato, in forza di legittimo titolo d'acquisto dai coniugi Si.Vi. e Sc.Pa..

Chiedevano, inoltre, che fosse ordinata la cessazione delle molestie materiali e giuridiche, messe in atto dai convenuti contro il pacifico godimento di tali beni.

I convenuti e Sa.Gi., Bo.Vi., Gi.Gi. e Pa.Gi., terzi chiamati, contestavano la fondatezza della domanda e proponevano, a loro volta, domanda riconvenzionale, chiedendo che fosse accertato che il lastrico solare apparteneva in comproprietà a tutti i proprietari degli appartamenti situati nell'edificio in condominio e che gli attori fossero, di conseguenza, condannati: 1) alla demolizione del muro da loro costruito davanti la porta che dalla scala condominiale conduceva al terrazzo e alla consegna a ciascuno dei convenuti della chiave per aprirla; 2) alla rimozione di ogni altro ostacolo insistente sulla superficie del lastrico solare, compreso il serbatoio posizionato sull'ammattonato, che circoscriveva il vano comune; 3) all'eliminazione dell'abbaino che ricopriva il corpo scala, che dall'appartamento di Sc.Ug. arrivava al lastrico solare; 4) alla ricostruzione della soletta del lastrico nella posizione demolita, con la collocazione di uno strato di guaina sul sito e il ripristino delle pendenze del lastrico; 5) al ripristino del vano ascensore e alla riapertura sia della porta, che da questo conduceva al lastrico, sia della luce - finestra, che dal muro del vano ascensore prospettava sul lastrico.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 96/2005 del 6.12.2005, accertava e dichiarava che gli attori erano pieni ed esclusivi proprietari del lastrico, fatta eccezione della parte su cui insisteva la camera di manovra dell'ascensore, e che il lastrico era gravato, in favore degli immobili dei convenuti e dei terzi chiamati, da una servitù di accesso al terrazzo per la realizzazione di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'impianto di elevazione e delle strutture di copertura dello stabile; e, di conseguenza, per consentire l'esercizio di tale diritto reale di godimento, condannava gli attori a demolire il muro realizzato davanti alla porta che dalle scale conduceva al lastrico e a consentire ai convenuti e ai terzi chiamati l'accesso al lastrico per il compimento delle indicate attività manutentive.

Te.Ga., Pa.Gi., Fe.Fi., Va.Sa., Gi.Gi., Fa.Mi., Ma.Gi., Sc.Fr., Te.Fr., Bo.Vi. e Ti.Si. proponevano appello e questa Corte di Appello, con sentenza n. 152/2011 dei giorni 4.01.2011/8.02.2011, in parziale riforma della decisione di primo grado, dichiarava che il lastrico solare a copertura dell'edificio sito in Monreale, via (...), era parte comune del condominio e che, quindi, apparteneva, pro quota, a tutti i condomini, mentre gli appellati erano titolari su di esso di un diritto di superficie, acquistato con contratto del 20.10.1988 da potere di Si.Vi. e Sc.Pa..

Secondo la Corte di Appello, infatti, i costruttori dell'edificio si erano espressamente riservati il diritto di costruire sull'area sovrastante l'ultimo piano del fabbricato, e non la proprietà del lastrico solare a copertura dell'edificio, che rimaneva, così, parte comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c. Pertanto, tutti i successivi atti di vendita, compreso quello degli appellati Sc.Ug. e Ru.Fr., non potevano che avere ad oggetto esclusivamente il trasferimento del diritto di superficie.

Nel confermare, per il resto, la sentenza appellata, la Corte territoriale, tuttavia, precisava che al diritto di superficie si accompagnava quello di un uso illimitato del lastrico solare - concretizzatosi nella realizzazione dell'abbaino, nella collocazione di un serbatoio d'acqua sul tetto, nello spostamento della porta che dalle scale conduceva al terrazzo e di quella del vano ascensore - espressamente previsto nell'atto di acquisto e compatibile con le facoltà dominicali riconoscibili al superficiario.

A fondamento del rigetto delle domande riconvenzionali formulate in primo grado dagli appellanti, invece, la Corte osservava, da un lato, che con la modifica delle modalità di accesso al vano ascensore e con lo spostamento della finestra lucifera dalla parete al tetto non era stato diminuito il godimento comune né alterata la destinazione del vano e, dall'altro, che gli appellanti non avevano provato i pregiudizi asseritamente subiti a causa di tali modifiche.

In ordine alla richiesta di ricostruzione della soletta del lastrico, inoltre, la Corte evidenziava che non risultava dimostrata né la demolizione di una parte della soletta medesima né la mancanza di guaina e nemmeno la modifica della pendenza del lastrico, da cui potesse derivare un pregiudizio per la copertura e per le unità immobiliari sottostanti.

Su ricorso proposto dal Te. e consorti, la Suprema Corte, con sentenza n. 1672/15 dei giorni 21.10.2014/29.01.2015, annullava la sentenza di appello, limitatamente al secondo motivo, dichiarati assorbiti gli altri, e rinviava a questa Corte in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

2. Sc.Ug. e Ru.Fr. hanno riassunto la causa con citazione notificata in data 22.04.2015, chiedendo di essere riconosciuti, in via principale, proprietari esclusivi del lastrico e, in via subordinata, titolari del diritto di costruire e di mantenere sullo stesso le costruzioni già realizzate, oltre che titolari del diritto di servirsene in modo esclusivo, con la sola eccezione della camera di manovra dell'ascensore, di proprietà condominiale, e di spostare e mantenere la porta di accesso delle scale e del locale macchine ascensore nel posto e nelle condizioni in cui si trovavano.

Te.Ga., Fe.Fi., Fa.Mi., Sc.Fr., Te.Fr. e Bo.Vi., costituitisi con comparsa depositata in data 24.07.2015, e Pa.Gi., Va.Sa., Gi.Gi., Ti.Si. e Ma.Gi., costituitisi con comparsa depositata in data 18.09.2015, hanno insistito nei motivi di appello, chiedendo, in particolare, che, in riforma della sentenza di primo grado, ferma la proprietà comune del terrazzo, fosse riconosciuto a Sc.Ug. e Ru.Fr. esclusivamente il diritto di superficie sull'area soprastante la copertura a lastrico solare del fabbricato condominiale e che fossero accolte, previo eventuale espletamento di una consulenza tecnica, le domande riconvenzionali da loro formulate in primo grado.

Non si sono costituiti Sc.An., Sa.Gi., Sa.Gi. e il Condominio di via (...).

La causa è stata rimessa, infine, all'udienza collegiale del 18.09.2019 e in pari data assunta in deliberazione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, con assegnazione dei termini, di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali ed eventuali memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

3. Va in primo luogo dichiarata la contumacia di Sc.An., Sa.Gi., Sa.Gi., Condominio di via (...), non costituiti, sebbene regolarmente citati.

Ciò premesso, poiché nel presente giudizio di rinvio le parti conservano la stessa posizione processuale che avevano nel giudizio di appello, occorre riesaminare - nei limiti sopra indicati - i motivi di impugnazione già proposti in quella fase, al fine di pervenire ad una nuova statuizione, in sostituzione di quella cassata, che tenga conto dei principi fissati dalla sentenza di rinvio n. 1672/2015 della Corte di Cassazione.

In accoglimento del secondo motivo del ricorso proposto da Te.Ga. e dagli altri condomini, proprietari delle unità immobiliari dell'edificio sito in Monreale, via (...)

n. 45, la Suprema Corte ha annullato la sentenza impugnata, ritenendola contraddittoria, sul rilievo che il giudice di appello aveva riformato la sentenza del Tribunale, riconoscendo, da un lato, a Sc.Ug. e Ru.Fr. il solo diritto di superficie sul lastrico solare, ma attribuendo loro, dall'altro, anche "la facoltà di servirsi del lastrico solare senza limitazione alcuna", senza considerare che "chi invece abbia trasferito tutti i diritti inerenti quella cosa (nella specie il lastrico solare) e si sia trattenuto solo il diritto di superficie sull'area soprastante il fabbricato, non può alienare diritti e facoltà ulteriori", in violazione dell'art. 1470 c.c..

I giudici di legittimità hanno pertanto demandato al giudice di rinvio di verificare, sulla base degli atti di vendita e alla luce del principio di diritto sopra enunciato, il diritto di uso del lastrico solare.

In effetti, come ha rimarcato la Corte di Cassazione, la sentenza di appello, nel ricostruire la tipologia e l'ampiezza del diritto vantato dai coniugi Sc.Ug. e Ru.Fr. sul lastrico solare, ha ommesso di verificare il contenuto degli atti di vendita, riguardanti le unità immobiliari di proprietà degli altri condomini.

Nei contratti di compravendita versati in atti, in particolare in quelli precedenti all'atto stipulato in data 19.08.1966 tra Sc.Sa. e Va.Sa., costruttori dell'edificio, e Ma.Au. (acquirente dell'immobile successivamente alienato nel 1988 a Sc.Ug. e Ru.Fr.), risulta inserita la clausola secondo la quale solo l'area soprastante alla copertura del quarto piano rimaneva di proprietà dei venditori (cfr. doc. 3, 5, 7, 10, 17 del primo indice, prodotti dagli appellanti in riassunzione).

Dunque, in linea con il principio indicato dalla Corte di Cassazione, ne deriva che i costruttori potevano trasferire a Ma.Au. solo il diritto di superficie sul lastrico solare (la proprietà della colonna d'aria superiore all'ultimo piano del fabbricato comune), perché solo di questo erano rimasti titolari, riservandosene la proprietà negli atti di vendita precedenti a quello stipulato con il Ma., per cui a quest'ultimo non avrebbero potuto trasferire il diritto di uso esclusivo del lastrico solare.

Pertanto, i coniugi Sc.Ug. e Ru.Fr., ultimi acquirenti dell'appartamento in origine alienato al Ma., devono ritenersi titolari del solo diritto di superficie sul lastrico solare, che risulta di proprietà comune di tutti i condomini, non potendo vantare su di esso alcun uso esclusivo.

A tale proposito deve disattendersi l'assunto dello Sc. e della Ru., che hanno invocato gli "effetti riflessi di giudicato" prodotti dalla sentenza di questa Corte di Appello n. 814/2003, resa in un giudizio possessorio, con la quale, in obiter dictum, oltre ad essere riconosciuto ai coniugi il diritto di superficie sul lastrico, è stata accertata la legittimità dell'uso esclusivo dello stesso, concretizzatosi nella realizzazione delle opere sopra descritte.

Invero, detta pronuncia non può fare stato tra le parti in questo giudizio, perché, sulla base di un consolidato orientamento della Suprema Corte, "la sentenza resa sulla domanda possessoria non può avere autorità di cosa giudicata nel giudizio petitorio caratterizzato da diversità di "petitum" e "causa petendi", giacché l'esame dei titoli costitutivi dei diritti fatti valere dalle parti è compiuto nel procedimento possessorio al solo fine di dedurre elementi sulla sussistenza del possesso, restando impregiudicata ogni questione sulla conformità a diritto della situazione di fatto oggetto di tutela" (Cass. n. 2300 del 2016 e n. 3793 del 2019).

La sentenza appellata deve essere, quindi, riformata, dovendosi dichiarare che il lastrico solare di copertura dell'edificio sito in Monreale, via (...), è parte comune dello stesso, in comproprietà pro quota di tutti i condomini, e che Sc.Ug. e Ru.Fr. sono titolari del diritto di superficie sul lastrico solare, con esclusione di qualsiasi "facoltà di servirsi del lastrico solare senza limitazione alcuna".

Definito questo aspetto della controversia, occorre ora procedere all'esame delle restanti doglianze, non prese in esame dalla Corte di Cassazione, in quanto dipendenti dalla soluzione adottata nel giudizio di rinvio con riferimento al diritto esercitato dai coniugi Sc. e Ru. sul lastrico solare.

La questione riguarda la compatibilità, con l'art. 1102 c.c., del diritto del superficiario ad un uso più intenso della cosa comune, esercitato tramite la realizzazione delle opere di cui si discute.

A tale proposito, anche secondo la più recente e ormai consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione, deve tenersi conto che la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c. (che, in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c., è applicabile anche in materia di condominio degli edifici), non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto, per ogni partecipante, di servirsi del bene a proprio esclusivo particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i partecipanti nel godimento dell'oggetto della comunione.

In via più generale, deve riaffermarsi che, in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di quest'ultimi; in particolare, per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia da ritenere consentito, ai sensi del citato art. 1102 c.c., non deve aversi riguardo all'uso concreto fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale che ciascuno potrebbe fare della cosa comune (Cass. n. 972 del 2006, n. 7466 del 2015, n. 9278 del 2018).

Alla luce di questo principio generale, occorre quindi analizzare le singole opere realizzate dai coniugi Sc. e Ru., sulla consistenza delle quali non vi è sostanzialmente contrasto tra le parti.

Ora, per quanto riguarda il muro che occlude la porta di accesso dal torrino della gabbia scale al terrazzo e le modifiche apportate al vano ascensore (chiusura della porta e della finestra sulla parete sud, creazione di un foro sul tetto), occorre rammentare che "in tema di condominio negli edifici, per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensiva di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non estesa a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni. Ne consegue che non possono ricomprendersi nella nozione di lastrico solare i torrini della gabbia scale e del locale ascensore con la relativa copertura, i quali costituiscono distinti e autonomi manufatti di proprietà condominiale sopraelevati rispetto al piano di copertura del fabbricato" (Cass. n. 27942 del 2013).

Dal predetto principio discende che il torrino delle scale e il locale dell'ascensore sono senz'altro beni comuni e, non essendo ricompresi nella nozione di lastrico solare (sul quale i coniugi Sc. e Ru. vantano il diritto di superficie), di essi i predetti appellati possono servirsi, purché non ne impediscano il pari uso agli altri condomini.

Per quanto concerne il vano scale, in particolare, come è stato accertato nei precedenti gradi di giudizio (cfr. anche relazione CTU Costa, depositata in altro giudizio e versata in atti dagli appellanti - doc. 22 del primo indice) e non contestato dagli appellati in riassunzione, l'ostruzione della porta, tramite la realizzazione di un muro, vieta ai condomini di accedere al lastrico e, quindi, a un'area di proprietà comune, in violazione dell'art. 1102 c.c..

Con riferimento, poi, al vano ascensore - bene comune, come risulta espressamente dalla clausola contrattuale riportata anche nell'atto di vendita a Ma.Au. ("ad eccezione della superficie occupata dalla camera di manovra dell'ascensore") - è da escludere che i coniugi Sc. e Ru. potessero tamponare la porta del torrino, impedendone in tal modo agli altri condomini l'accesso per l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, né creare una diversa entrata sul corpo scala, alterandone la consistenza e modificandone la destinazione, né chiudere la finestra del torrino e aprirne un'altra sul tetto di esso, così da determinare l'entrata di acqua piovana nel locale ascensori (fatto non specificatamente contestato dai predetti coniugi).

In definitiva, in ragione di tutto quanto sopra esposto, Sc.Ug. e Ru.Fr. non vanno condannati solo a rimuovere il muro costruito dietro la porta che dalla scala condominiale dà sul lastrico solare (condanna questa già disposta dal Tribunale), ma, in riforma della sentenza di primo grado e in accoglimento della relativa domanda riconvenzionale proposta dagli appellanti in riassunzione, sono tenuti anche a ripristinare il libero accesso sul lastrico, tramite la consegna delle chiavi della porta a ogni condomino, e a ripristinare lo stato originario del vano dell'ascensore, a tal fine provvedendo alla chiusura della porta, che dà accesso sulla scala, e alla riapertura della porta sul muro del torrino ascensore, nonché alla chiusura del foro praticato sul tetto di copertura del vano e alla riapertura della finestra sul muro del vano comune, che prospetta sul lastrico solare.

Con riferimento al serbatoio d'acqua, posizionato in corrispondenza della porta tamponata del vano ascensore, il manufatto - come si evince dalla relazione di consulenza a firma dell'arch. Ma.Mo. (nominata CTU dal Tribunale di Palermo nel procedimento civile n. 145/2002 R.G. tra Sc.Ug./Ru.Fr. e il Condominio di via (...)), prodotta dagli appellanti (v. all. 7 del terzo indice del fascicolo di primo grado dei convenuti) e non specificatamente contestata dalla parte appellata - risulta collocato su una striscia lunga un metro, pavimentata con mattoni di graniglia di cemento e calpestabile.

Poiché, come accertato dal consulente, "tale zona in origine serviva per il passaggio degli operai addetti alla manutenzione dell'ascensore, al fine di non camminare sul piano del terrazzo che non è calpestabile", la collocazione del serbatoio proprio in quell'area "intralcia il passaggio" (cfr. doc. n. 8, terzo indice, prodotto dagli appellanti in riassunzione, pag. 16).

Così facendo, i coniugi, in violazione dell'art. 1102 c.c., hanno modificato la destinazione che il Condominio aveva dato alla porzione di lastrico solare ricoperta da ammattonato, ovvero quella di consentire il calpestio su di esso e non sull'area non calpestabile, impedendo, di conseguenza, agli altri condomini di poterne fare uso secondo la sua originaria destinazione.

Alla luce di ciò, lo Sc. e la Ru. vanno condannati a rimuovere il serbatoio dall'ammattionato, perché è di intralcio allo svolgimento, in sicurezza, delle attività di manutenzione dell'ascensore.

Infine, quanto alle modifiche di maggior rilievo, eseguite dai coniugi Sc. e Ru. (ovvero la demolizione di una porzione del lastrico solare, la costruzione di una scala in legno, che dal loro appartamento, situato al quarto piano, arriva al livello del varco così creato, e la realizzazione di un abbaino di copertura di tale varco, munito di porta di accesso sul lastrico solare), va rilevato che, secondo un indirizzo giurisprudenziale consolidato, "il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su esso abbaini (nella specie dotati di balconi) e finestre - non incompatibili con la sua destinazione naturale - per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura propria del tetto, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo" (ex multis, Cass. n. 17099 del 2006, Cass. n. 14107 del 2012, Cass. n. 2500 del 2013).

Le medesime limitazioni valgono, peraltro, anche per colui che sia proprietario dell'appartamento sottostante e titolare di un diritto di uso esclusivo del lastrico: egli, infatti, può "collegare l'uno all'altro mediante il taglio delle travi e la realizzazione di un'apertura nel solaio, con sovrastante bussola, non potendosi ritenere, salvo inibire qualsiasi intervento sulla cosa comune, che l'esecuzione di tali opere, necessarie alla

realizzazione del collegamento, di per sé violi detti limiti e dovendosi, invece, verificare se da esse derivi un'alterazione della cosa comune che ne impedisca l'uso, come ad esempio, una diminuzione della funzione di copertura o della sicurezza statica del solaio" (Cass. n. 6253 del 2017).

Dunque, se i limiti indicati valgono per chi è titolare di un diritto di uso esclusivo sul lastrico, a maggior ragione operano per il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, che, come nel caso in esame, abbia acquistato solo il diritto di superficie sulla copertura sovrastante il suo appartamento.

Alla luce della giurisprudenza sopra richiamata, a rendere illecito, ex art. 1102 c.c., l'uso della cosa comune basta l'alterazione della sua destinazione, che può essere causata non soltanto dal mutamento della funzione (come è stato rilevato per le opere precedentemente analizzate), ma anche dal suo deterioramento, qualora gli interventi su di essa vengano effettuati con tecniche costruttive, in grado di affievolire la funzione di copertura del terrazzo, ovvero di arrecare un danno al decoro architettonico dell'edificio nel suo complesso.

Nel caso di specie, per comprendere lo stato dei luoghi e valutare se l'intervento sia stato effettuato a regola d'arte, ben può farsi riferimento ai rilievi effettuati nel 2003 dal CTU arch. Mo., che, sebbene risalenti nel tempo, descrivono le opere realizzate in maniera conforme a quanto hanno esposto le parti nei loro atti difensivi e, comunque, non sono stati specificamente contestati da Sc.Ug. e Ru.Fr..

Il predetto consulente ha riferito che, per la realizzazione dell'abbaino, è stato effettuato un taglio a C del solaio e, per costruire le nuove parti strutturali a sostegno del vuoto realizzato (che ospita la scala di legno interna), sono state montate tre nuove travi, ancorate a quelle originarie e ad esse ortogonali.

Dallo sfogliamento dello strato di finitura dell'intonaco di quest'area, dal distacco dei copriferro (che ha portato a vista i ferri di armatura, risultati molto ossidati e arrugginiti, oltre che collocati in modo disordinato) il CTU ha dedotto che, durante gli interventi, è stata realizzata "una sorta di trave a spessore che in realtà sembra non una trave, come si evince dalla apparentemente casuale disposizione dei ferri, ma più una sorta di soletta armata, che si contrappone per comportamenti differenti all'originario solaio con volteerancee", e ha evidenziato che "I differenti materiali determinano movimenti nella struttura dovuti agli sbalzi termici creando delle micro-fratturazioni che favoriscono le infiltrazioni dell'umidità" (cfr. pagg. 12-14 della relazione di consulenza).

Il consulente ha descritto, poi, la situazione all'esterno: "per quanto riguarda l'abbaino (...), questo è in muratura sormontato da un tetto inclinato con soffitto interno in legno, guaina impermeabile e manto esterno in tegole di cotto, con grande finestra con infisso in legno e vetrata sulla parte laterale ad apertura su di uno dei lati corti. Tale copertura è munita di una canaletta esterna collegata ad un tubo (...) che scarica direttamente l'acqua sul piano del lastrico solare (intervento estremamente scorretto dal punto di vista tecnico. Per quanto riguarda la realizzazione dell'abbaino, se ne è già parlato ampiamente nei precedenti paragrafi. Da questo partono poi fili elettrici volanti ed al di fuori della norma che, dopo essersi collegati con dei tubi, anche essi volanti, che provengono dal serbatoio d'acqua più grande cui si è accennato in precedenza, arrivano nel retro dell'edificio dove sono alloggiate tutte le tubazioni (cavedi) dei vari impianti. Ciò determina un tipo di degrado sicuramente visivo, ma soprattutto dannoso, poiché creato da una situazione impiantistica lontana dalle normative vigenti" (cfr. pagg. 16 e 17 della relazione di consulenza).

Infine, l'incuria evidenziata all'interno si riflette anche sulla copertura esterna: "per quanto riguarda gli strati del manto di copertura, questi sono visibilmente molto degradati su tutta la superficie del terrazzo. (...) In alcuni punti, in particolare nella zona limitrofa alla nuova struttura dell'abbaino, dal lato della sua apertura, la guaina è completamente lacerata e dunque sono visibilmente degradati tutti gli strati ad essa sottostanti, tra cui il massetto delle pendenze, che non assolve la sua funzione di convogliare le acque verso gli imbrocchi alle gronde e ai pluviali. L'acqua, dunque, permane in più punti, in pozzanghere che ne favoriscono l'infiltrazione all'interno della struttura" (cfr. pagg. 17 e 18).

Passando alle cause dell'accertato degrado, il CTU Mo. ha incluso, tra i fattori determinanti, la realizzazione, non a regola d'arte, dell'abbaino: "questo ha causato innanzi tutto un trauma dal punto di vista statico alla struttura originaria, poiché la nuova struttura grava con il suo peso proprio maggiormente su di una parte del solaio del terrazzo causando evidentemente in esso un piccolo cedimento; la nuova elevazione ha quindi interrotto il flusso delle acque piovane stravolgendo l'originario assetto delle pendenze" (cfr. pag. 21 della relazione di consulenza).

Da quanto esposto si evince che, pur ammettendo che i coniugi Sc.Ug. e Ru.Fr. siano titolari, oltre che del diritto di superficie sul lastrico solare, anche del diritto a un uso più intenso del predetto bene comune, tale diritto non è stato esercitato conformemente all'art. 1102 c.c., perché, oltre ad avere causato, a seguito della costruzione dell'abbaino, un trauma dal punto di vista statico della struttura dello stabile e ad avere stravolto l'originario assetto delle pendenze, hanno eseguito un taglio del solaio in modo inadeguato, avendo tale opera comportato l'affievolimento della funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture, svolta dal tetto preesistente, e arrecato un pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio.

Tra gli interventi da effettuare per rimediare alla situazione di degrado creata sul lastrico - dovuta sia ad interventi tecnicamente scorretti eseguiti all'epoca di edificazione dell'edificio, sia all'incuria da parte del Condominio, ma anche alla realizzazione dell'abbaino da parte degli odierni appellati in riassunzione - il CTU ha suggerito di dismettere e sostituire, in corrispondenza della fessura creata sul tetto, i vecchi strati rovinati; rifare la pendenza del massetto, prevedendo il suo nuovo assetto e, dunque, le nuove linee di impluvio, che convogliano le acque verso i pluviali, tenendo conto della struttura dell'abbaino; verificare l'integrità delle tubazioni, che, se usurate, devono essere sostituite; sovrapporre i giunti della guaina per almeno 10 cm e risvoltare lo strato impermeabile per tutto il perimetro del muretto d'attico, del corpo scala condominiale e dell'abbaino, per un'altezza di 20 cm; collocare, a protezione della guaina risvoltata, una scossalina in lamiera metallica ancorata al muro (cfr. pag. 24 della relazione di consulenza).

Orbene, ai coniugi Sc. e Ru. va sicuramente riconosciuto il diritto a mantenere l'abbaino, di cui sono proprietari esclusivi, in forza del diritto di superficie da loro acquisito con l'atto di acquisto dell'appartamento, posto che il diritto di superficie su un edificio è diverso dal mero diritto di sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c..

Mentre quest'ultimo incontra i limiti previsti dall'art. 1127 c.c., infatti, il diritto di superficie è soggetto soltanto alle condizioni stabilite dal contratto e può essere esercitato anche per gradi e in tempi diversi (Cass. n. 4078 del 1975).

Al contrario, la creazione del varco, mediante il taglio del solaio, non solo non costituisce estrinsecazione del diritto di superficie, ma, come si evince dalla citata consulenza tecnica, si tratta di un'opera non realizzata a regola d'arte, in grado di pregiudicare la funzione di copertura propria del tetto e di ledere i diritti degli altri condomini sul bene comune.

Anche la costruzione dell'abbaino, benché legittima, ha comportato alcuni danni al solaio, che dovranno essere eliminati dagli appellati.

Pertanto, in parziale accoglimento delle restanti domande riconvenzionali proposte dagli appellanti, Sc.Ug. e Ru.Fr. vanno condannati a eliminare il varco creato con la demolizione di parte del solaio e a ricostruire la parte demolita, nonché ad eseguire i lavori necessari per ripristinare le pendenze del lastrico solare, al fine di consentire il deflusso delle acque piovane, e a collocarvi lo strato di guaina, secondo le indicazioni desumibili dalle conclusioni rassegnate, in modo esaustivo e con rigore metodologico, dal CTU arch. Mo..

Tali interventi dovranno essere realizzati non solo per ripristinare, a vantaggio di tutti i condomini, l'uso comune e in sicurezza del lastrico solare, conformemente all'art. 1102 c.c., ma anche, come chiaramente evidenziato dal consulente tecnico, per evitare che si verifichi un danno grave e prossimo all'immobile sottostante degli stessi coniugi Sc. e Ru. (cfr. pag. 31 della relazione di consulenza).

4. In conclusione, per quanto riguarda il regime delle spese, l'esito complessivo della lite induce a rivedere la loro distribuzione nei vari gradi del giudizio.

Stante la prevalente soccombenza degli appellati Sc.Ug. e Ru.Fr., le spese sostenute da Te.Ga., Pa.Gi., Fe.Fi., Va.Sa., Gi.Gi., Fa.Mi., Ma.Gi., Sc.Fr., Te.Fr., Bo.Vi. e Ti.Si., per tutti i gradi del giudizio - liquidate come in dispositivo - vanno compensate per un quinto, gravando il residuo sui predetti appellati in riassunzione.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando su rinvio disposto dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 1672/2015 del 21.10.2014 - 29.01.2015, sentiti i procuratori delle parti e nella contumacia - che dichiara - di Sc.An., Sa.Gi., Sa.Gi. e del Condominio di via (...), in parziale accoglimento dell'appello proposto da Te.Ga., Pa.Gi., Fe.Fi., Va.Sa., Gi.Gi., Fa.Mi., Ma.Gi., Sc.Fr., Te.Fr., Bo.Vi. e Ti.Si. nei confronti di Sc.Ug. e Ru.Fr. avverso la sentenza n. 96/2005 del 6.12.2005 del Tribunale di Palermo - Sezione Distaccata di Monreale;

dichiara che il lastrico solare di copertura dell'edificio sito in Monreale, via (...), è parte comune dello stesso e in comproprietà pro quota di tutti i condomini;

dichiara che Sc.Ug. e Ru.Fr. sono titolari del solo diritto di superficie su detto lastrico solare;

condanna Sc.Ug. e Ru.Fr. a ripristinare il libero accesso sul lastrico solare, tramite la consegna, ad ogni condomino, delle chiavi della porta che vi dà accesso dalle scale condominiali, a ripristinare lo stato originario del vano dell'ascensore, a spostare il serbatoio da essi posizionato sull'ammattionato, collocandolo in luogo più idoneo, a eliminare il varco creato con il taglio del solaio e a ricostruire la parte demolita di esso, a eseguire i lavori necessari per ripristinare le pendenze del lastrico solare e a collocarvi uno strato di guaina, e a rifondere, infine, a Te.Ga. e consorti quattro quinti delle spese del primo grado del giudizio, che liquida, nell'intero, in complessivi Euro 4.109,29, oltre spese, CPA e IVA, compensando il quinto restante;

conferma nel resto l'impugnata sentenza e condanna Sc.Ug. e Ru.Fr. a rimborsare a Te.Ga., Pa.Gi., Fe.Fi., Va.Sa., Gi.Gi., Fa.Mi., Ma.Gi., Sc.Fr., Te.Fr., Bo.Vi. e Ti.Si. quattro quinti delle spese del giudizio di appello, del giudizio di cassazione e di questo giudizio di rinvio, che determina in complessivi Euro 5.106,00 per il giudizio di appello, in complessivi Euro 6.300,00 per il giudizio di cassazione e in complessivi Euro 4.500,00 per il presente giudizio di rinvio, oltre spese, CPA e IVA, dichiarando compensato il quinto restante.

Così deciso in Palermo il 3 maggio 2020.

Depositata in Cancelleria il 29 giugno 2020.