

N. 4006/2022 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
SEZIONE CIVILE

nella persona del Dott. Carmine DI FULVIO in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. **4006/2022** r.g. promossa da:

CONDOMINIO ... (C.F. ...), in persona dell'amministratore p.t., con il patrocinio dell'avv. D. A., giusta procura in atti,

PARTE ATTRICE

contro

M. F. (C.F. ...) e C. I. (C.F....) con il patrocinio dell'avv. E. M., giusta procura in atti,

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: altri rapporti condominiali

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio ... di ... ha convenuto in giudizio M. F. e C. I., formulando, per le ragioni che si stanno per esaminare, le seguenti conclusioni:

"- accertare e dichiarare l'illegittimità e l'illiceità del contegno, quale indicato e descritto in premessa, tenuto dai convenuti Sigg.ri M. F. e C. I. nonché delle opere da questi ultimi effettuate, quali anch'esse indicate e descritte in premessa;- accertare e dichiarare altresì come illegittima, illecita, abusiva e sine titulo l'occupazione ad opera dei convenuti sigg.ri M. F. e C. I. della indicata e descritta porzione di lastrico solare e la interclusione e sottrazione di essa all'uso, alla fruizione ed al godimento degli altri condomini del medesimo fabbricato condominiale di .../ Via ... di ... e dell'intero Condominio;



- per l'effetto dichiarare tenuti e condannare i predetti convenuti sigg.ri M. F. e C. I., in via solidale tra loro e/o ciascuno per quanto di rispettiva spettanza, all'immediato rilascio, restituzione e consegna della occupata porzione di lastrico solare, quale indicata e descritta in premessa, in favore del Condominio di ... di ... ed alla conseguente rimozione ed avulsione dei manufatti e delle opere in essa posti in opera e realizzati dai medesimi condomini convenuti, nonché all'integrale reintegrazione e restituzione in pristino stato dell'area in questione, a totali spese dei sigg.ri M. F. e C. I.;

- con vittoria di spese e competenze di causa e con ogni conseguenziale, necessaria ed opportuna statuizione di legge e di giustizia."

I convenuti si sono costituiti in giudizio con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 4.1.2023 nella quale hanno concluso in via preliminare chiedendo di dichiarare la domanda inammissibile per carenza di interesse ad agire e nel merito chiedendo il rigetto della domanda, con vittoria delle spese di lite.

All'esito dell'istruttoria le parti hanno precisato le conclusioni nel seguente modo:

parte attrice:

chiedendo l'accoglimento delle domande formulate nell'atto di citazione e nei successivi atti e scritti difensivi.

i convenuti:

chiedendo il rigetto della domanda con vittoria delle spese di lite.

A sostegno della propria domanda parte attrice ha dedotto in fatto quanto segue:

1. L'immobile del Condominio esponente è costituito da due edifici accorpati con ingresso, rispettivamente, da ... e da via ...;
2. detto immobile consta di un lastrico solare condominiale con funzione di copertura del fabbricato stesso e delle sottostanti unità abitative;
3. l'accesso a tale lastrico solare avviene tramite scala condominiale;
4. all'ultimo piano del fabbricato con ingresso da via ... di ... è ubicata l'unità immobiliare dei convenuti;
5. il titolo afferente tale unità immobiliare non comprende né contempla la proprietà di terrazze, ovvero di aree esterne di "affaccio", accessorie ovvero di pertinenza del predetto immobile sito all'ultimo piano;
6. nell'anno 2015 i sigg.ri M. F./C. I., senza alcun preavviso e comunque senza approvazione, autorizzazione e/o permesso da parte dell'assemblea condominiale dello stabile, ovvero



dell'amministratore, ponevano in essere le seguenti opere, come illustrate e documentate dalle fotografie allegate:

a. realizzazione nella propria unità abitativa di una porta finestra in sostituzione dell'esistente finestra, nonché di gradini; detta edificazione trasformativa, rendeva direttamente comunicante l'unità immobiliare di che trattasi con la contigua porzione di area esterna (lastrico solare condominiale), sì da permetterne l'esclusivo e diretto accesso;

b. occupazione di tale area esterna da parte dei convenuti;

c. delimitazione e chiusura dei detta area esterna dai medesimi occupata, mediante posa in opera di una cancellata su parti condominiali in prossimità del terrazzo di proprietà comune nonché di ringhiere e cancelli laterali, opere che determinavano un'interclusione totale agli altri condomini di tale porzione di lastrico contigua alla proprietà M. F./C. I., in funzione dell'uso e del godimento esclusivi da parte di costoro dell'area condominiale stessa da cui venivano esclusi e pretermessi gli altri condomini; d. copertura della superficie così delimitata, in sostituzione del piano di calpestio, mediante tappeto erboso sintetico, di colore verde;

e) realizzazione sul margine dell'area in tal modo delimitata, di ringhiera in alluminio con riquadri in vetro opaco.

7. I convenuti apponevano inoltre sullo spazio occupato teli oscuranti, nonché sdraio e arredi da esterno;

8. con tali opere i convenuti realizzavano un'illegittima occupazione ed un indebito asservimento, mediante incorporamento, della porzione del lastrico solare condominiale a bene esclusivo di essi, con correlata trasformazione del suddetto bene di proprietà condominiale indivisa, in una terrazza a servizio del proprio immobile e da questo direttamente accessibile e usufruibile;

9. dette opere di trasformazione determinavano fenomeni infiltrativi (dalla pavimentazione di erba sintetica) alle abitazioni sottostanti, arrecando inoltre pregiudizio ai diritti e alle posizioni giuridiche individuali dei condomini dei piani inferiori, segnatamente alla privacy di questi ultimi a causa della innovata possibilità di "inspicere" sulla loro proprietà dalla sovrastante terrazza come sopra ricavata.

10. a seguito di quanto esposto, con diffida in data 10.3.2016, il precedente Amministratore di detto Condominio sig. A. C. rappresentava agli odierni convenuti che i lavori eseguiti dai convenuti negli spazi condominiali, eseguiti senza autorizzazione condominiale, rivestono aspetto di opere abusive e li invitata a ripristinare la situazione preesistente con la rimozione di tutte le opere indicate.



11. con pec del 31.8.2020 sempre il medesimo amministratore condominiale faceva presente di aver ricevuto mandato, da parte dell'assemblea condominiale del 3.8.2020, per diffidare gli odierni convenuti affinché rimuovessero tutte le opere realizzate sul lastrico condominiale realizzate senza alcuna autorizzazione.

12. Tuttavia le predette opere non venivano rimosse e, con diffida a mezzo pec del 7.1.2021, l'odierno difensore e procuratore giudiziale, nominato dall'amministratore a seguito di assemblea, invitata formalmente i sigg.ri M. F. e C. I. all'avulsione delle opere ed al ripristino del precedente stato.

13. Seguiva ulteriore diffida ad adempiere e costituzione in mora in data 26.2.2021.

14. A seguito dell'inerzia dei convenuti ad adempiere a quanto intimato, il Condominio attivava il procedimento di mediazione che tuttavia si concludeva con esito negativo.

15. Quindi l'assemblea condominiale rinnovava all'Amministratore la volontà di agire giudizialmente a tutela delle parti comuni.

Ed ha sostenuto in diritto l'illegittimità dell'occupazione sine titolo della porzione di lastrico solare sopra specificata, in quanto:

1) il lastrico solare oggetto di causa svolge naturale ed obiettiva funzione di copertura del fabbricato ed ha, come tale, natura condominiale. La condominalità del solaio di copertura dell'immobile di che trattasi trova pacifica conferma nel fatto che non sussiste un titolo giuridico da cui risulti l'eventuale assegnazione in proprietà esclusiva ai convenuti. La Suprema Corte sancisce univocamente sul tema che: "la condominalità del lastrico solare è determinata dalla funzione obiettiva di asservimento all'immobile e dall'assenza di titolo contrario" (Cass. Civ., Sez. VI, 1.3.2018, n. 4906).

2) le opere di trasformazione, modifica, occupazione e delimitazione realizzate dai condomini M. F./C. I., quali sopra analiticamente enucleate e come pure documentate dal compendio fotografico allegato, configurino un'illegittima usurpazione di parti comuni dell'edificio con correlata definitiva modificazione della destinazione d'uso del bene e conseguenziale asservimento della porzione di lastrico solare -mediante trasformazione dello stesso in vera e propria terrazza- a bene di proprietà esclusiva, utilizzato uti domini, dai Sigg.ri M. F./C. I.

3) i convenuti hanno propedeuticamente e strumentalmente reso direttamente comunicante il proprio appartamento sito all'ultimo piano del Condominio di Via ... di ... con il contiguo lastrico dai medesimi occupato, realizzando all'uopo, in sostituzione della precedente finestra "zoppa", impeditiva di accesso esterno, una porta/finestra che consente l'ingresso all'area esterna, in via diretta ed immediata. Le opere poste in essere dai convenuti hanno determinato un'interclusione



totale dell'area occupata all'uso, alla fruizione ed al godimento degli altri condomini. Tale area risulta delimitata non solo dal parapetto in senso frontale, sul margine esterno, ma anche e soprattutto da inferriate (munite di cancelli) poste lateralmente e perpendicolarmente alla predetta unità abitativa che in tal guisa recintano e chiudono in toto l'area occupata, precludendone l'accesso a tutti gli altri condomini.

4) la Suprema Corte ha affermato che la deroga all'attribuzione legale al condominio e l'attribuzione in proprietà o uso esclusivo della terrazza a livello possono derivare solo dal titolo, non essendo determinante considerare la terrazza a livello come pertinenza dell'appartamento da cui vi si accede, in quanto ciò supporrebbe l'autonomia ontologica della terrazza e l'esistenza del diritto reale su di essa. Né l'accesso individuale e diretto al lastrico solare può di per sé radicare la natura di proprietà esclusiva della porzione occupata, che è e rimane comune ed indivisa in quanto condominiale ex art. 1117 c.c.

5) La Cassazione ha altresì affermato che “Qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto trasformandola in terrazza (od occupandola con altra struttura equivalente od omologa) a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita, poiché non può invocarsi, a sostegno della legittimità dell'intervento, l'applicabilità dell'art. 1102 c.c., vertendosi non in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì dell'appropriazione di una parte di questa, che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri, senza che possa assumere rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita od occupata permanentemente continui a svolgere la funzione di copertura dell'immobile” (Cass. Civ., 15.11.2016, n. 23243).

6) Deve ribadirsi l'illegittimità del contegno posto in essere dai condomini M. F./C. I. in spregio ai diritti ed alle ragioni degli altri condomini e dell'intero Condominio su parti comuni dell'edificio, mediante la censurata occupazione abusiva del lastrico solare condominiale con correlata modifica radicale e sostanziale della destinazione della res, arbitrariamente asservita a bene di proprietà esclusiva. La modifica dello stato di fatto e di diritto operata ex adverso, oltre ad inficiare surrettiziamente la natura condominiale del bene e la sua destinazione, per effetto della occupazione sine titolo, è suscettiva di configurare oltretutto un vulnus all'uso, alla fruizione ed al godimento comune degli altri condomini ed altresì a cagionare pregiudizio ai diritti ed alle posizioni giuridiche dei condomini delle unità abitative sottostanti.

La illegittimità ed illiceità del censurato comportamento posto in essere dai convenuti hanno costituito oggetto di plurimi autorevoli reiterati pronunciamenti della Suprema Corte (Cass. Civ.,



Sez. II, 28.02.2013, n. 5039; Cass. Civ., Sez. VI, 23.06.2017, n. 15705; Cass. Civ., Sez. II, 08.01.2021, n. 97; Cass. Civ., Sez. II, 30.10.2009, n. 23065).

Parte convenuta ha replicato quanto segue:

1) l'appartamento acquistato dai convenuti nel 2014, posto alla sommità del fabbricato sito in ..., via ..., è comunemente definito superattico in quanto caratterizzato da uno sviluppo planimetrico inferiore e arretrato rispetto a quello degli altri piani e dell'attico sottostante. È ricoperto da un lastrico solare bituminoso che funge da tetto e, al suo livello (lato sud e lato ovest) vi è una porzione di lastrico bituminoso (largo circa 3 metri, lungo circa 8 m. x 12 m.) che funge da parziale copertura dei piani sottostanti. Su di esso si affacciano 7 finestre con parapetto, una delle quali è stata allargata fino a terra per accedere con facilità sul lastrico antistante; in verità, si tratta di un prolungamento di soli circa 40 cm, posto che il pavimento è rialzato per effetto di un gradino in cemento armato strutturale che corre su tutte le pareti della casa.

2) Tale lastrico non ha possibilità di accesso da parte di altri condomini se si esclude il confinante terrazzo/stenditoio condominiale (accessibile dalle scale e lasciato praticamente all'abbandono) che, tuttavia, è delimitato da un muretto in cemento alto oltre un metro che, pertanto, richiede che debba essere scavalcato. In definitiva, agli altri condomini è strutturalmente precluso l'accesso sul lastrico antistante la proprietà dei convenuti. Non vi è inoltre alcuna scala condominiale che consente l'accesso ai condomini alla porzione di lastrico de quo; detto lastrico, posto a livello dell'unità abitativa di proprietà dei convenuti, risulta agevolmente accessibile solo dall'appartamento di proprietà esclusiva degli stessi.

3) Tale stato delle cose è cristallizzato nella delibera condominiale del 31.03.2022 nella quale si attesta che il lastrico solare non può essere fruibile dagli altri condomini a causa delle sue caratteristiche strutturali e che il Condominio non riscontrava alcuna necessità/utilità di accesso alla porzione di lastrico solare (all. 1 e 3 comparsa di costituzione).

4) Di conseguenza, se il Condominio non ha alcuna possibilità di accedere alla porzione di lastrico antistante la proprietà dei convenuti, né ha alcun interesse o necessità ad accedervi, nessuna lesione del diritto di pari uso dei condomini può essere ascritto ai coniugi M. F. e C. I.

5) L'apposizione delle balaustre, così come delle grate in ferro hanno avuto esclusivamente lo scopo di consentire agli stessi di poter legittimamente fruire, ex art. 1102 c.c., dell'area antistante e latistante l'appartamento, fruizione che sarebbe stata pericolosa senza la messa in sicurezza dell'area stessa. Tale intervento appare indispensabile, al di là del godimento del lastrico, per rendere sicura l'unità abitativa, poiché la stessa è posta al settimo piano del fabbricato e dotata di ben sette finestre che affacciano sulla predetta area, priva, com'era, di balaustre di sicurezza, e ciò



rende comunque necessario la creazione di barriere protettive, considerando, altresì, che i convenuti hanno una figlia minore che al momento dell'acquisto dell'immobile aveva appena cinque anni.

6) Quanto al tappeto di erba sintetica, il suo posizionamento, oltre che decorativo, assolve anche alla funzione di proteggere la guaina sottostante e di limitare le immissioni di calore e di esalazioni nocive all'interno dell'abitazione prodotte dal catrame esposto ai raggi solari, mentre l'apposizione di un nuovo strato di guaina bituminosa, su quella logorata, ha migliorato l'impermeabilità e la coibentazione ed ora l'area si presenta pulita e di gradevole aspetto, oltre che sicura, al contrario del resto del lastrico solare e delle altre parti comuni che versano in stato di degrado e di abbandono.

7) Non vi sono arredi fissi, né manufatti permanenti che insistono sulla pavimentazione.

8) Gli interventi sopra descritti, che controparte assume illegittimi, rivestono, invece, il carattere di migliorie che mirano a potenziare ed a rendere più comodo il godimento della res, lasciandone immutate la consistenza e la destinazione d'uso.

9) Non vi è stata alcuna illegittima occupazione del lastrico a livello da parte dei convenuti, i quali hanno i medesimi diritti degli altri condomini, potendo legittimamente utilizzare e godere del lastrico solare antistante la loro abitazione, anche in misura più intensa.

10) Con missiva del 18.06.2015, i convenuti rappresentavano al Condominio la necessità di effettuare i lavori per la messa in sicurezza della porzione di lastrico antistante il loro appartamento e per il risanamento della guaina bituminosa logorata e del suo rivestimento, sollecitando la convocazione di un'assemblea condominiale per l'approvazione dei medesimi. A tale missiva non veniva dato alcun riscontro, né formale, né informale, facendo insorgere nei convenuti la fondata convinzione che il Condominio non si opponesse alla realizzazione di tali interventi.

11) in occasione della posa in opera del nuovo strato di guaina bituminosa realizzata dai coniugi M. F. e C. I., gli inquilini del piano sesto della scala di ..., chiesero ed ottennero dagli stessi che l'apposizione della nuova guaina si estendesse anche ad una porzione di lastrico sovrastante il loro appartamento, esterna alla porzione contestata, per eliminare le infiltrazioni d'acqua piovana, totalmente a spese dei convenuti.

12) Non vi è stato alcuno spoglio, né alcuna espropriazione indebita da parte dei convenuti e la realizzazione degli interventi era assolutamente necessaria per ragioni di sicurezza e per consentire agli stessi il legittimo godimento della loro unità abitativa e delle parti comuni.

13) L'uso più intenso del bene comune da parte di un comunista è pienamente lecito, anche mediante la realizzazione delle opere necessarie a tale scopo. Peraltro i convenuti non hanno



assolutamente inteso escludere gli altri condomini dal godimento della res, tant'è che sia in sede di assemblea condominiale che innanzi all'organismo di mediazione, gli stessi hanno dato la più ampia disponibilità alla realizzazione di un accesso che consentisse la fruizione dell'area contesa agli altri comunisti. Tuttavia, tale disponibilità non ha incontrato il favore degli altri condomini, i quali hanno ricusato la proposta. Tale rifiuto rende palese l'intento puramente emulativo della condotta del Condominio attoreo che non ha alcun interesse all'azione intentata perseguendo il solo fine di recare danno ai convenuti, con conseguente carenza dell'interesse ad agire ed infondatezza della domanda per insussistenza della lesione dei diritti dei condomini.

La causa è stata istruita mediante deposito di documentazione nonché a mezzo di C.T.U. svolta dall'arch. C. D. G., vertente sui seguenti quesiti: *“Accerti il CTU, esaminati gli atti e lo stato dei luoghi oggetto di causa, la situazione di detti luoghi e li descriva, anche mediante planimetria e fotografie; in particolare verifichi la situazione del lastrico condominiale e delle opere ivi realizzate dai convenuti (comprese quelle della loro unità immobiliare finalizzate a consentire l'uso del lastrico solare); formuli altresì ipotesi di conciliazione che garantiscano le contrapposte esigenze delle parti”*.

Occorre preventivamente pronunciarsi sull'eccezione, sollevata dai convenuti nella comparsa di costituzione, di carenza dell'interesse ad agire del Condominio di

Tale eccezione, secondo quanto si spiegherà meglio più avanti, risulta parzialmente infondata; difatti l'interesse ad agire si sostanzia nell'interesse, concreto ed attuale, al conseguimento di una utilità pratica o di un vantaggio mediante il provvedimento richiesto all'organo giudicante. Ebbene, nel caso di specie deve ritenersi sussistente in parte l'interesse del Condominio ad agire al fine di ottenere la tutela dell'area comune costituita dal lastrico solare, in modo da poterne fruire in futuro senza limitazioni, mentre difetta l'interesse di parte attrice alla rimozione di mere migliorie apportate dai convenuti e a ripristinare un precedente cattivo stato del lastrico solare.

In proposito va aggiunto che non può essere messa in discussione (né è stata negata dai convenuti) la natura condominiale del lastrico solare oggetto di causa - che come verificato anche dal CTU ha anche funzione di copertura dei piani sottostanti del fabbricato -, affermata dall'art. 1117 cod. civ., atteso che essa potrebbe essere esclusa soltanto da uno specifico titolo contrario, nel caso di specie insussistente. Ciò premesso, il CTU arch. C. D. G. ha esaminato lo stato dei luoghi oggetto di causa e ha riscontrato che dinanzi all'unità abitativa dei convenuti, sul fronte sud e sul fronte ovest, è presente la superficie del lastrico solare oggetto di causa che costituisce porzione di una più ampia superficie condominiale. Sul lato est è presente un'ulteriore area ad uso “stenditoio” a cui si accede tramite vano disimpegno mediante pianerottolo condominiale sito al settimo piano.



Sul lato sud è presente un cordolo corrente che prosegue per tutto il fronte ovest; presso la proprietà dei convenuti si riscontra l'avvenuta realizzazione di gradini (interni all'appartamento ed esterni ad esso) atti a raccordare il piano di calpestio dell'appartamento con l'estradosso del basamento del cordolo, di altezza pari a circa cm 40, su cui si elevano le murature.

Ha poi accertato che l'area ad uso stenditoio e il lastrico solare oggetto di causa possono essere considerati come un'unica superficie e nello specifico ha anche rilevato che la presenza del predetto cordolo (rappresentato nelle foto 8 e 10 allegate alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio) non impedisce ai condomini di accedere tramite il terrazzino ad uso stenditoio alla porzione di lastrico posto sul fronte sud, perché il cordolo rappresenta una "barriera" equiparabile ad un parapetto, comunque facilmente superabile per via della sua conformazione (a T rovescia), in caso con l'ausilio di scaletta amovibile, per accedere all'area perimetrale oggi in parte chiusa dalle opere poste in essere dai convenuti.

Ha ancora rilevato le seguenti opere realizzate dai convenuti nella superficie del lastrico solare, a cui i convenuti possono accedere direttamente dal loro soggiorno mediante varchi finestrati:

- n. 2 grate metalliche a delimitazione, lateralmente, dell'area esterna prospiciente l'unità abitativa;
- una ringhiera ancorata sul piano di calpestio del lastrico solare composta da montanti in acciaio inox e vetrate (vetro antisfondamento) di altezza circa m 1,15 posta sui lati sud ed ovest;
- un manto erboso sintetico, sull'intera area esterna prospiciente l'appartamento di proprietà di parte convenuta, sovrapposto al sottostante strato di guaina bituminosa (All. Documentazione Fotografica, foto nn. 16 – 19 – 21), realizzato in occasione delle recenti opere di ristrutturazione da parte dei convenuti.

Pertanto, la predetta porzione di area del lastrico solare, che peraltro è stata impermeabilizzata mediante guaina bituminosa e poi ricoperta da strato di prato sintetico, è stata delimitata sui fianchi da grate metalliche e sui lati fronte strada da ringhiere per un totale di circa mq. 110.

Come verificato dal CTU, ciò che preclude ai condomini la possibilità di accedere, tramite terrazzo ad uso stenditoio, alla porzione del lastrico posto sul fronte sud, non è dunque il citato cordolo, presente per l'intera estensione del lastrico solare, quanto sono piuttosto le predette grate metalliche apposte dai convenuti (rappresentate nelle fotografie 16, 17, 18, 19 e 20 allegate alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio) che non consentono di accedere oltre la zona antistante l'appartamento di questi ultimi.

Dunque, poiché, come già evidenziato, risulta assente un titolo attributivo di proprietà esclusiva del predetto lastrico ai convenuti, deve ritenersi che le opere dai medesimi realizzate, senza alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale, abbiano determinato un asservimento della



superficie comune con conseguente violazione del diritto di pari uso, non potendo invocarsi nel caso in questione l'applicabilità dell'art. 1102 c.c., in quanto gli interventi effettuati in tale area non hanno semplicemente consentito ai convenuti di trarne la migliore utilità possibile ma hanno definitivamente sottratto ai condomini il possibile godimento della porzione del lastrico, pregiudicandone di conseguenza l'uso; ritiene questo giudice che, anche se all'attualità non risulta che alcuno dei condomini diversi dai convenuti abbia concreto interesse all'utilizzo della porzione di lastrico solare in questione, la delimitazione del lastrico solare non sia ammissibile perché preclude anche per il futuro qualsiasi utilizzo o sfruttamento di detta porzione di bene comune (ad esempio per installazione di pannelli solari o altri impianti).

Tuttavia, occorre considerare che, a parte le due grate metalliche che delimitano la porzione di lastrico

solare, le restanti opere non precludono detto uso, nemmeno futuro; in particolare l'apposizione della ringhiera ancorata sul piano di calpestio del lastrico solare composta da montanti in acciaio inox e vetrate posta sui lati sud ed ovest e lo strato di guaina bituminosa ed il manto erboso sintetico, che costituiscono migliorie del bene comune, in quanto la ringhiera di cui sopra ha incrementato il livello di sicurezza del lastrico solare, l'apposizione dello strato di guaina bituminosa ha determinato una nuova impermeabilizzazione della medesima parte comune (non risulta affatto dimostrato che dall'intervento siano derivate infiltrazioni in appartamenti sottostanti, per le quali peraltro la legittimazione all'esercizio di azioni spetterebbe ai relativi proprietari esclusivi) e lo strato di prato erboso sintetico non rappresenta una modifica sostanziale, né un peggioramento estetico, dato che, come desumibile dalle fotografie della restante parte del lastrico solare non coperto da manto erboso, prima dell'intervento la parte di lastrico in questione era in pessime condizioni; quanto alle sdraio ed agli arredi esterni, poi, trattandosi di beni amovibili in ogni momento e che non preludono l'accesso all'area, di certo non impediscono agli altri condomini l'uso dell'area comune.

Dunque la domanda di ordine di rimozione va limitata alle sole due grate metalliche poste a delimitazione dell'area esterna prospiciente l'unità abitativa dei convenuti.

Ricorrono i presupposti per dichiarare compensate tra le parti le spese di lite atteso che la domanda attorea è accolta solo in parte e sussiste una sostanziale soccombenza reciproca, dato che la parte della domanda finalizzata all'eliminazione anche delle migliorie apportate dai convenuti si caratterizza per difetto di interesse ad agire e particolare irragionevolezza. Per lo stesso motivo le spese di consulenza tecnica d'ufficio, liquidate in corso di causa, vanno poste per il 50% a carico di parte attrice e per il 50% a carico di parte convenuta.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) condanna i convenuti alla rimozione delle due grate metalliche, descritte in motivazione e rappresentate nelle fotografie 16, 17, 18, 19 e 20 allegate alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio, poste a delimitazione, lateralmente, dell'area esterna prospiciente l'unità abitativa di loro proprietà;
- 2) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del presente giudizio;
- 3) pone definitivamente le spese di consulenza tecnica d'ufficio, liquidate in corso di causa, per il 50% a carico di parte attrice e per il 50% a carico di parte convenuta.

Pescara 15 marzo 2025

IL GIUDICE

Dott. Carmine Di Fulvio

