

balconi aggettanti (e dunque le relative solette) - Corte di Cassazione - Sez. 2, Sentenza n. 587 del 2011

Condominio - i balconi aggettanti (e dunque le relative solette) - Corte di Cassazione - Sez. 2, Sentenza n. 587 del 2011

Condominio - i balconi aggettanti (e dunque le relative solette), costituendo un prolungamento della corrispondente unita' immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa - seppure volesse riconoscersi alla soletta del balcone una funzione di copertura rispetto al balcone sottostante, tuttavia, trattandosi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno e quindi non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, non puo' parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, ne', quindi, di presunzione di proprieta' comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani - Corte di Cassazione - Sez. 2, Sentenza n. 587 del 12 gennaio 2011

Corte di Cassazione - Sez. 2, Sentenza n. 587 del 2011

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo i ricorrenti, denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. e vizio di motivazione, censurano la sentenza impugnata per aver affermato che la soletta del balcone aggettante, di pertinenza dell'appartamento degli esponenti, e' di proprieta' comune.

Essi sostengono che invero secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza i balconi aggettanti (e quindi anche il piano di calpestio degli stessi) appartengono in via esclusiva al proprietario dell'unita' immobiliare cui afferiscono perche' sono al servizio soltanto di detta unita', di cui costituiscono il prolungamento, ed aggiungono che l'eventuale ulteriore utilita' che il bene di proprieta' esclusiva di un condomino possa comportare all'appartamento sottostante non puo' condurre alla conclusione che esso divenga oggetto di comproprietà con altro condomino. I ricorrenti rilevano altresì che il Tribunale di Fermo con motivazione illogica ed in parte apparente ha tratto il convincimento in ordine ad una duplice funzione della soletta del balcone per cui e' causa (ovvero di appoggio e di calpestio per il balcone cui inerisce e di copertura del balcone sottostante) sul mero fatto oggettivo dell'esistenza del balcone stesso, circostanza di per se' irrilevante, considerato che la soletta era stata realizzata per rendere possibile la costruzione e la realizzazione del balcone. Il Saccoccia e la Virgili inoltre assumono che il giudice di appello, invece di accertare l'esistenza di caratteristiche particolari dell'edificio idonee ad attribuire alla soletta in questione anche la funzione di copertura del balcone sottostante, non ha spiegato le ragioni per le quali la soletta stessa potesse fungere da copertura del suddetto balcone nonostante che questo fosse aperto da tre lati.

La censura e' fondata.

La sentenza impugnata ha affermato che i coniugi lobbì non avevano alcun onere di ottenere l'assenso delle controparti per utilizzare la soletta del sovrastante balcone al fine di impiantarvi le strutture di sostegno della tenda parasole in quanto la soletta dei balconi, avendo la stessa funzione di calpestio/copertura del solaio, di cui costituisce un prolungamento, e' assoggettata al regime giuridico del medesimo previsto dall'art. 1125 c.c.; infatti la soletta costituisce, come il

balconi aggettanti (e dunque le relative solette) - Corte di Cassazione - Sez. 2, Sentenza n. 587 del 2011

solaio, una struttura divisoria tra due immobili, e presenta utilita' uguale ed inseparabile per gli stessi, estrinsecantesi prevalentemente nelle funzioni di calpestio e di copertura.

Il giudice di appello, poi, dissentendo dall'assunto delle pronunce di questa stessa Corte (Cass. 21-1-2000 n. 637; Cass. 30-7-2004 n. 14576) secondo cui le solette dei balconi aggettanti sono sottratte alla disciplina di cui all'art. 1125 c.c. in quanto non aventi funzioni di copertura ma solo di servizio al singolo appartamento cui accedono, ha rilevato che, laddove sussistano analoghi manufatti posti sulla stessa verticale al piano sottostante, la funzione di piano d'appoggio e di calpestio che la soletta svolge per il balcone cui inerisce e' inscindibile rispetto a quella di copertura del balcone sottostante.

Il Tribunale di Fermo ha quindi concluso che la soletta deve ritenersi di proprieta' comune, e che il proprietario del piano sottostante ha l'uso esclusivo della faccia rivolta verso il basso e ne puo' fruire, oltre che per la copertura fornita al proprio balcone, anche per acquisire ogni ulteriore attingibile utilita' cui non ostino ragioni di statica o di estetica.

Tale convincimento non puo' essere condiviso.

Premesso che nella specie e' pacifico che la soletta sulla quale lo Iobbi e la Matteucci avevano infisso le tende parasole inerisce ad un balcone aggettante, deve escludersi che tale soletta sia di proprieta' comune tra i proprietari del primo e del secondo piano ai sensi dell'art. 1125 c.c.; invero l'assenza di una sua funzione divisoria tra i due piani comporta l'insussistenza del necessario presupposto per ritenerla di proprieta' comune tra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante (vedi in tal senso Cass. 28/5/1963 n. 1406).

In linea piu' generale, poi, deve escludersi che i balconi aggettanti fungano da copertura del piano inferiore in quanto essi, dal punto di vista strutturale, sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani, poiche' possono sussistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante; non avendo quindi funzione di copertura del piano sottostante, il balcone aggettante non soddisfa una utilita' comune ai due piani, e non svolge neppure una funzione a vantaggio di un condomino diverso dal proprietario del piano (vedi in tal senso in motivazione Cass. 21-1-2000 n. 637); sotto tale profilo la sentenza impugnata non ha offerto adeguata e convincente motivazione della ritenuta funzione di copertura del balcone sottostante da parte della soletta di un balcone aggettante.

Non sussistono quindi ragioni per discostarsi dall'orientamento ormai consolidato di questa Corte secondo cui i balconi aggettanti (e dunque le relative solette), costituendo un prolungamento della corrispondente unita' immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa (Cass. 30-7-2004 n. 14576; Cass. 17-7-2007 n. 15913); anzi la prima di tali pronunce ha altresì affermato che, seppure volesse riconoscersi alla soletta del balcone una funzione di copertura rispetto al balcone sottostante, tuttavia, trattandosi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno e quindi non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, non puo' parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani

balconi aggettanti (e dunque le relative solette) - Corte di Cassazione - Sez. 2, Sentenza n. 587 del 2011

sovrastanti, ne', quindi, di presunzione di proprieta' comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani. Infine deve aggiungersi che il diverso convincimento espresso da questa Corte con le pronunce 14-7-1983 n. 4821 e 16-1-1987 n. 283, menzionate dalla sentenza impugnata, si riferiva a casi in cui - come osservato in motivazione dalla citata sentenza 30-7-2004 n. 14576 sempre di questa Corte - i balconi sovrastanti svolgevano contemporaneamente funzioni sia di separazione, sia di copertura, sia di sostegno, come puo' avvenire quando essi sono incassati nel corpo dell'edificio; di qui pertanto l'irrelevanza di tale orientamento nella fattispecie, dove si e' in presenza, come si e' visto, di balconi aggettanti.

Con il secondo motivo i ricorrenti, deducendo omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, ritengono che l'affermazione del Tribunale secondo cui i grossi bracci metallici che sostenevano la tenda non compromettevano la staticita' del balcone di proprieta' degli esponenti non era condivisibile perche' fondata soltanto sulle foto in atti e non teneva conto che i ganci erano stati infissi, oltre che nell'intonaco, anche nella struttura in conglomerato cementizio che ne costituiva l'indispensabile supporto. I ricorrenti, inoltre, rilevano che erroneamente il giudice di appello ha ritenuto inammissibile la produzione tardiva nel secondo grado di giudizio della consulenza di parte, non trattandosi di un mezzo di prova relativamente al quale possano esservi preclusioni;

avendo comunque il Tribunale esaminato tale consulenza ed avendo affermato che essa aveva evidenziato solo la possibilita' di un dissesto in futuro escludendo un pregiudizio alla statica, essi sostengono che nel pericolo di dissesto era gia' ravvisabile un pregiudizio.

Tale censura resta assorbita all'esito dell'accoglimento del primo motivo di ricorso.

In definitiva quindi la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al motivo accolto, e la causa deve essere rinviata per un nuovo esame della controversia al Tribunale di Ancona che provvedera' anche alla pronuncia sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

LA CORTE

Accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio al Tribunale di Ancona. Cosi' deciso in Roma, il 9 dicembre 2010.

Depositato in Cancelleria il 12 gennaio 2011