

I BALCONI AGGETTANTI COSTITUENDO UN PROLUNGAMENTO DELLA CORRISPONDENTE UNITÀ IMMOBILIARE, APPARTENGONO IN VIA ESCLUSIVA AL PROPRIETARIO DI QUESTA

LUNEDÌ 13 GIUGNO , 2011

I balconi aggettanti di un edificio in condominio costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa: solo i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti i condomini, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Quanto ai rapporti tra il proprietario del singolo balcone e il proprietario di analogo manufatto, posto al piano sottostante sulla stessa verticale, deve escludersi una presunzione di proprietà comune del balcone stesso. Ancorché, infatti, in una tale evenienza possa riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura, rispetto al balcone sottostante, trattasi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno e, quindi, non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, per cui non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili. (Come si verifica, invece, se i balconi stessi siano incassati nel corpo dell'edificio, atteso che in quest'ultima eventualità i vari balconi sovrastanti svolgono contemporaneamente funzione sia di separazione sia di copertura sia di sostegno).

Svolgimento del processo

Con sentenza del 3 giugno 1997 il Giudice di pace di Sorrento – adito da Maria Mansi nei confronti di Rosa di Leva, proprietarie rispettivamente di appartamenti posti al secondo e al primo piano di un edificio condominiale – accolse la domanda, avente per oggetto il rimborso di metà della spesa occorsa per il rifacimento della soletta di un balcone annesso all'alloggio dell'attrice, sovrastante un altro analogo manufatto della convenuta.

Impugnata da Rosa Di Leva, la decisione è stata “annullata” dal Tribunale di Torre Annunziata – sezione di staccata di Sorrento, che con sentenza del 16 giugno 2000 ha ritenuto che il disposto dell'art. 1125 cod. civ. non è estensibile ai balconi aggettanti, i quali debbono considerarsi appartenenti in via esclusiva al proprietario dell'unità immobiliare cui sono annessi.

Contro tale sentenza ha proposto ricorso per Cassazione Maria Mansi, in base a due motivi. Rosa Di Leva si è costituita con controricorso, formulando a propria volta due motivi di impugnazione in via incidentale e condizionata, cui Maria Mansi ha opposto un proprio controricorso. La ricorrente principale ha presentato una memoria, con cui ha chiesto che la causa venga assegnata alle sezioni unite, nel presupposto che nella materia in contestazione si sia verificato un contrasto nell'ambito della giurisprudenza di legittimità.

Motivi della decisione

In quanto proposte contro la stessa sentenza, le due impugnazioni debbono essere riunite in un solo processo, in applicazione dell'art. 335 cod. proc. civ..

Con il primo motivo del ricorso principale Maria Mansi, denunciando “violazione e falsa applicazione degli artt. 1125 c.c., 100 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 5 stesso codice, omessa o insufficiente motivazione su di un punto decisivo della controversia”, sostiene che il Tribunale non avrebbe dovuto affrontare le questioni poste dall'appellante relativamente all'an, poichè in primo grado Rosa Di Leva, rimasta contumace, era comparsa personalmente assistita da un avvocato e aveva mosso contestazioni soltanto in ordine al quantum, affermando che “per i lavori per cui è causa non è stata mai messa a conoscenza nè ha potuto conoscere l'entità di detti lavori ed il corrispettivo degli stessi”, sicchè il Giudice di pace l'aveva invitata a presentare “perizia tecnica o comunque preciso computo metrico dei lavori eseguiti corredando detta relazione con documentazione fotografica”.

La censura va disattesa, per l'assorbente ragione che le presunte ammissioni ravvisabili, secondo la ricorrente, nelle dichiarazioni rese dalla convenuta, non atenevano ai fatti costitutivi del diritto vantato nei suoi confronti, ma semmai all'astratta fondatezza, sotto il profilo giuridico, della pretesa fatta valere dall'attrice:

fondatezza che il giudice doveva comunque vagliare di ufficio, indipendentemente da qualsiasi eventuale riconoscimento da parte della destinataria della domanda (cfr., per tutte, Cass. 6 agosto 2003 n. 11881, 18 giugno 2003 n. 9687, 30 luglio 2002 n. 11266, 27 febbraio 2001 n. 2903).

Con il secondo motivo di ricorso Maria Mansi denuncia “violazione e falsa applicazione degli artt. 12 delle disposizioni sulla legge in generale, 832, 1125 c.c. e 42 della Costituzione in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.”, per avere il Tribunale erroneamente ritenuto inapplicabile nella specie il disposto dell'art. 1125 cod. civ., le cui previsioni possono senz'altro estendersi al caso di balconi posti sulla medesima verticale, dovendo la soletta di quello superiore considerarsi di proprietà

comune, come è stato deciso dalla prevalente giurisprudenza di legittimità, in conformità anche con il principio secondo cui la proprietà comporta non solo diritti, ma anche obblighi.

Neppure questa doglianza può essere accolta.

Con riferimento ai rapporti con la generalità degli altri condomini, questa Corte si è costantemente e univocamente orientata nel senso che i balconi aggettanti, costituendo un “prolungamento” della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell’edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (v., da ultimo, Cass. 23 settembre 2003 n. 14076).

A proposito invece dei rapporti con il proprietario di un analogo manufatto, che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, si è talvolta ritenuta operante una presunzione di comunione. Il principio è stato tuttavia enunciato al limitato fine del riconoscimento della liceità di particolari utilizzazioni della faccia inferiore, come l’ancoraggio di telai, la collocazione di apparecchi di illuminazione, l’impegno con piante rampicanti (Cass. 14 luglio 1983 n. 4821, 16 gennaio 1987 n. 283, 26 gennaio 2001 n. 1101, in motivazione). D’altra parte, le sentenze citate si riferivano a casi in cui i balconi sovrastanti svolgevano contemporaneamente funzioni sia di separazione, sia di copertura, sia di sostegno, come può avvenire quando essi sono “incassati” nel corpo dell’edificio. Ma nella specie, come risulta dalla sentenza impugnata, si verte in ipotesi di strutture completamente “aggettanti”, in cui “può riconoscersi alla soletta del balcone 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 può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, nè, quindi, di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani”. In tali termini si è pronunciata questa Corte, nelle uniche due decisioni con cui, per quanto consta, ha affrontato specificamente – risolvendola in senso negativo – la questione dell’obbligo di partecipazione del proprietario del balcone sottostante alle spese per la manutenzione e ricostruzione di quello superiore (Cass. 24 dicembre 1994 n. 11155 e 21 gennaio 2000 n. 637, in motivazione). Non è quindi effettivo, nella giurisprudenza di legittimità, il contrasto che la ricorrente ha segnalato, con la sua istanza di assegnazione del ricorso alle sezioni unite. Nè d’altra parte vi è ragione di discostarsi dal principio enunciato con le due sentenze da ultimo richiamate, stante la sua coerenza con la lettera e con la ratio dell’art. 1125 cod. civ., che testualmente si riferisce alle “spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai” posti tra “due piani l’uno all’altro sovrastanti” e dunque nell’interno dell’edificio: spese che vengono poste in parti uguali a carico di coloro che vengono considerati comproprietari di tali strutture, in quanto esse sono necessarie per la sussistenza stessa di entrambe le unità immobiliari, a differenza dei balconi aggettanti, di cui

indifferentemente ognuna può essere o non dotata. Neppure quindi rileva che la presenza del balcone superiore, come osserva la ricorrente, possa di fatto rappresentare un commodum per il proprietario di quello sottostante, che ne viene coperto e riparato (ma che riceve anche uno svantaggio, quanto a insolazione e visuale verso l'alto): desumerne che la struttura sia comune comporta un evidente salto logico, non colmabile in base al rilievo, formulato dalla Mansi, che “la proprietà privata, ... non deve tradursi in un fatto meramente speculativo” e implica “non solo diritti ma ... anche obblighi”.

Il ricorso principale deve essere pertanto rigettato.

Quello incidentale va dichiarato inammissibile, poichè concerne questioni (l'omessa dimostrazione della qualità, dell'una e dell'altra parte, di rispettive proprietarie degli appartamenti di cui si tratta e quindi degli annessi balconi; la mancanza di prove in ordine a una previa comune deliberazione avente per oggetto l'esecuzione dei lavori in questione o al loro carattere di indifferibilità) su cui non vi è stata decisione e che pertanto, in caso di accoglimento dell'impugnazione principale, Rosa Di Leva avrebbe potuto comunque riproporre in sede di rinvio (cfr., tra le altre, Cass. 29 agosto 2003 n. 12680).