



CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - BALCONI E TERRAZZI DI USO ESCLUSIVO.

CASS. CIV., SEZ. II, 27 LUGLIO 2012, N. 13509.

I balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c. I balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele	- Presidente -
Dott. PETITTI Stefano	- Consigliere -
Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria	- Consigliere -
Dott. CORRENTI Vincenzo	- rel. Consigliere -
Dott. BERTUZZI Mario	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 25000/2010 proposto da:

L.G. (OMISSIS), R.T.

(OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA NOMENTANA 222, presso lo studio dell'avvocato RUGGIERI FRANCESCO, rappresentati e difesi dall'avvocato CIARROCCA ANTONIO;

- ricorrenti -

Contro

CONDOMINIO (OMISSIS),
IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 494/2009 della CORTE D'APPELLO di ANCONA, depositata il 18/07/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/04/2012 dal Consigliere Dott. VINCENZO CORRENTI;



udito l'Avvocato Ruggieri Francesco con delega depositata in udienza dell'Avv. Ciarrocca Antonino difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GAMBARDELLA Vincenzo, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Condominio (OMISSIS) con citazione del 4.2.1999 conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Fermo, sez. di Sant'Elpidio a Mare, R.T. per sentirlo condannare all'integrale eliminazione delle infiltrazioni provenienti dai suoi balconi a danno del fabbricato condominiale ed a tutte le necessarie opere od in alternativa alle somme occorrenti, con vittoria di spese.

Il convenuto resisteva e con separato atto di citazione del 22.4.1999, unitamente a L.G., conveniva il condominio per sentirlo condannare all'esecuzione delle opere deliberate dall'assemblea del 12.12.1996.

Disposta la riunione delle due cause ed espletata ctu, con sentenza 63/02 il Giudice del Tribunale, rilevato preliminarmente che, essendosi il difensore di R. e L. riportato alle conclusioni di cui alla comparsa di costituzione, le domande di cui alla citazione dovevano intendersi rinunziate, condannava i predetti a eseguire le opere indicate dal ctu o al pagamento di Euro 5888,82 oltre accessori e spese, decisione confermata dalla Corte di appello di Ancona, con sentenza n. 494/09 che, limitata l'indagine all'imputabilità e spettanza delle spese manutentive ed alla applicabilità dell'art. 1126 c.c., ha statuito che i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata, costituiscono prolungamento dell'appartamento e non svolgono funzione di sostegno nè di copertura e rientrano nella proprietà esclusiva degli appartamenti.

Anche le doglianze sulle infiltrazioni erano infondate.

Ricorrono R. e L. con due motivi, non svolge difese il condominio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo si deducono violazione dell'art. 1125 c.c., e vizi di motivazione e col secondo vizi di motivazione in relazione alle doglianze relative alle infiltrazioni di acqua.

Le censure ripropongono le doglianze formulate in appello sulle quali la sentenza impugnata ha dedotto che, alla luce delle risultanze degli atti e documenti, doveva ritenersi che le strutture edilizie non potevano considerarsi lastrici solari o terrazze a livello mancando la funzione di copertura delle porzioni sottostanti e rientravano nella proprietà esclusiva; ai fini della ripartizione delle spese, non trovava applicazione l'art. 1126 c.c., ma l'art. 1125 c.c., mentre per le infiltrazioni andavano condivise le conclusioni della ctu recepite dal primo Giudice ed era sufficiente la motivazione per relationem.



Ciò premesso, in ordine al primo motivo non è contestato che i terrazzini in questione sono nel godimento esclusivo dei ricorrenti e che, in considerazione delle loro caratteristiche, la funzione primaria consiste nel consentire l'affaccio, come un qualsiasi balcone.

Le conclusioni della sentenza sono logiche e coerenti, conformi alla giurisprudenza consolidata secondo la quale i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno nè di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c..

I balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono (Cass. 17.7.2007 n. 15913, 30.7.2004 n. 14576).

In ordine al secondo motivo va osservato che la motivazione della sentenza di appello che contenga espliciti riferimenti alla pronunzia di primo grado, facendo proprie le argomentazioni in punto di diritto, è da ritenersi legittima tutte le volte in cui il giudice del gravame, sia pure sinteticamente, fornisca, comunque, una risposta alle censure formulate nell'atto di appello e nelle conclusioni, dalla parte soccombente, risultando così appagante e corretto il percorso argomentativo desumibile attraverso l'integrazione della parte motiva delle due sentenze (Cass. 16 febbraio 2007 n. 3636).

Donde il rigetto del ricorso, senza pronunzia sulle spese, attesa la mancata costituzione di controparte.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, il 16 aprile 2012.

Depositato in Cancelleria il 27 luglio 2012