

Corte di Cassazione civ Sezione 2 Civile  
**Sentenza del 30 luglio 2004, n. 14576**

**Integrale**

---

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - TERRAZZE, LASTRICI SOLARI, LOGGE - Balconi aggettanti - Comunione - Esclusione - Fondamento - Limiti - Condizioni.

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Alfredo Mensitieri - Presidente

Dott. Roberto Michele Triola - Consigliere

Dott. Ettore Bucciante - Consigliere Relatore

Dott. Francesco Paolo Fiore - Consigliere

Dott. Emilio Migliucci - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

Ma. Ma., elettivamente domiciliata in Ro. Via Lu. 35, presso lo studio dell'Avvocato Ma. La., difesa dall'Avvocato Ma. Es., giusta delega in atti;

ricorrente

contro

Ro. Di Le. ;

intimata

e sul 2° ricorso n. 14629/01 proposto da:

Ro. Di Le., elettivamente domiciliata in Ro. Viale della Pi. Ce. 12, presso lo studio dell'Avvocato Ma. Fi., difesa dall'Avvocato Gi. Se., giusta delega in atti;

controricorrente e ricorrente incidentale

contro

Ma. Ma., elettivamente domiciliata in Ro. Via Lu. 35, presso lo studio dell'Avvocato Ma. La., difesa dall'Avvocato Ma. Es., giusta delega in atti;

controricorrente al ricorso incidentale

avverso la sentenza n. 349/00 del Tribunale di Torre Annunziata, depositata il 16/06/00;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 02/03/04 dal Consigliere Dott. Ettore Bucciante;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Vincenzo Maccarone che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e l'assorbimento del ricorso incidentale.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 3 giugno 1997 il Giudice di Pace di Sorrento - adito da Ma. Ma. nei confronti di Ro. Di Le., 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 Ro. Di Le., 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 c. c. 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 Ma. Ma., in base a due motivi.

Ro. Di Le. si è costituita con controricorso, formulando a propria volta due motivi di impugnazione in via incidentale e condizionata, cui Ma. Ma. 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 c. p.c..

Con il primo motivo, del ricorso principale Ma. Ma., 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, poiché in primo grado Ro. Di Le., 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 né ha potuto conoscere l'entità di detti lavori ed il corrispettivo degli stessi", sicché 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 attecchivano 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 Ma. Ma. 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 c. c., 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, né, 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. Né 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 c. c., 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 Ma. Ma., 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, poiché 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, Ro. Di Le. avrebbe potuto comunque riproporre in sede di rinvio (cfr., tra le altre, Cass. 29 agosto 2003 n. 12680).

Le spese del giudizio di cassazione vengono compensate tra le parti, per giusti motivi.

#### DISPOSITIVO

La Corte riunisce i ricorsi; rigetta il principale; dichiara inammissibile l'incidentale; compensa tra le parti le spese del giudizio di cassazione.