



TRIBUNALE DI TREVISO

ORDINANZA EX ART 702 BIS C.P.C.

a scioglimento della riserva che precede,

nella causa RG: 6977/09 promossa da

TIZIO, residente a Treviso, xxxxx, rappresentato e difeso dall'Avv. xxxxxx, elettivamente domiciliato presso il di lui studio in xxxxxx, in forza di mandato a margine del ricorso introduttivo;

ricorrente

CONTRO

CAIO, residente in Treviso, xxxxx, rappresentato e difeso dall'Avv. xxxxx, elettivamente domiciliato presso il di lui studio in xxxxx in forza di mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta;

convenuto contumace

PREMESSO

- che con ricorso depositato in data 10.9.09 il ricorrente conveniva in giudizio CAIO per sentire accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto per le infiltrazioni e i danni lamentati dal ricorrente e conseguentemente condannare lo stesso all'esecuzione delle opere necessarie a prevenire l'ulteriore verificarsi dei fenomeni di infiltrazione di acqua, nonché a ripristinare le parti danneggiate dell'unità immobiliare del ricorrente; in via subordinata, condannare il convenuto al risarcimento del danno in favore del ricorrente nella misura corrispondente al costo delle opere necessarie all'eliminazione degli inconvenienti lamentati, oltre agli eventuali danni accertati in corso di causa;
- che il ricorrente lamentava di aver riscontrato nella primavera del 2008 delle infiltrazioni di acqua e umidità sul cielino del balcone aggettante soprastante il proprio così da provocare un danno al ricorrente medesimo con inoltre il pericolo di distacco dell'intonaco vista la presenza sul cielino predetto di diffuse "bolle" in fase di accentuazione;
- che si costituiva in giudizio CAIO chiedendo il rigetto della domanda avversaria, ed eccependo, in particolare, che l'esistenza di bolle e macchie di umidità sulla soletta inferiore del balcone aggettante di sua proprietà non interessa la proprietà del ricorrente, ma esclusivamente quella del convenuto non sussistendo alcun pericolo per la prima;
- che con ordinanza del 10.12.2009 veniva disposta CTU al fine di accertare la sussistenza delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone aggettante di proprietà del convenuto, le relative cause, e se in conseguenza delle accertate infiltrazioni si fossero o meno verificati

danneggiamenti all'unità immobiliare del ricorrente, con indicazione in caso di risposta positiva degli interventi necessari al ripristino il relativo costo;

- che alla luce delle deduzioni, eccezioni ed argomentazioni svolte dalle parti negli atti di causa, della documentazione prodotta e delle risultanze peritali la domanda di parte ricorrente deve ritenersi infondata per i seguenti

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

In primo luogo, occorre rilevare che la domanda formulata da parte ricorrente non è stata formulata ab origine in modo chiaro in quanto nella parte espositiva dell'atto introduttivo non è stato dedotto con sufficiente precisione se le doglianze del ricorrente si riferiscono al fatto in sé che il cielino si presenta in più punti ammalorato a causa delle asserite infiltrazioni in atto, o se l'oggetto della controversia sia costituito dal pericolo attuale che dalle "bolle" ed altri difetti eventualmente accertati al cielino del Caio possa derivare un danno alla proprietà del Tizio.

A questo proposito, parte ricorrente nella memoria autorizzata da questo Giudice all'udienza del 23.6.2011, ha precisato le proprie domande sottolineando in modo specifico di non aver chiesto il risarcimento di danni alla pavimentazione della terrazza o comunque alla proprietà dello stesso ricorrente, ma di lamentare il danno subito in conseguenza della sussistenza delle macchie e delle bolle presenti sul cielino del balcone del convenuto ciò comportando di per sé un pregiudizio diretto al diritto di proprietà dell'attore tenuto conto che il cielino costituisce il soffitto della terrazza sottostante.

In tal senso, il ricorrente ha precisato che il danno lamentato concerne non solo le spese che il ricorrente dovrà sostenere per eliminare le macchie di umidità, ma la compressione del proprio diritto dominicale di utilizzo conveniente del manufatto ancora oggi ammalorato.

In primo luogo, per quanto concerno lo stato di fatto dei luoghi di causa, va rilevato che dai rilievi svolti dal CTU è emerso che delle infiltrazioni dalla soletta del balcone del convenuto si sono effettivamente verificate, ma al momento del sopralluogo, in data 5.3.2010, entrambe le parti presenti personalmente hanno dato conto che le infiltrazioni medesime non si erano più verificate da circa sei mesi.

Il CTU ha, quindi, accertato l'effettiva esecuzione da parte del convenuto di un intervento superficiale, reputato, dallo stesso perito, di recente esecuzione, diretto all'impermeabilizzazione del balcone.

Pertanto, risulta accertato che il problema infiltrativo non è più in atto e ciò anche a seguito di un intervento manutentivo da parte del ricorrente in merito al quale il perito ha solo sottolineato la possibilità che nel futuro, non immediato, il convenuto dovrà provvedere ad una eventuale manutenzione straordinaria del balcone per stendere ulteriormente il prodotto impermeabilizzante.

Per quanto concerne i danni alla proprietà sottostante del ricorrente, il CTU ha escluso la sussistenza di alcun tipo di danno alla pavimentazione in ceramica del balcone del ricorrente.

Pertanto, da quanto sopra esposto, va sottolineato che, in ogni caso, qualora si ritenga che oggetto della domanda di parte ricorrente sia altresì la sussistenza di danni o il pericolo di danni “diretti” alla proprietà del Tizio (nel senso di danneggiamento o pericolo di danneggiamento del balcone di proprietà dello stesso) la domanda stessa dovrebbe essere rigettata perché infondata.

Passando ora ad esaminare la domanda del ricorrente come precisata nella memoria autorizzata e sopra esposta, si rileva che è un principio consolidato sia nella giurisprudenza civile di legittimità che in quella amministrativa quello per cui *<<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). (così Cass. civ., Sez. II, 30/07/2004, n. 14576 e T.R.G.A. Trentino-A. Adige Bolzano, 27/03/2008, n. 101; nello stesso senso recentemente Cass. civ., Sez. II, 17/07/2007, n. 15913 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 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'articolo 1125 cod. civ.. I balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. (Nella specie la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha escluso che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore potesse agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario del corrispondente appartamento). >>.*

Conseguentemente, in tanto il proprietario di un balcone sottostante può avere interesse ad agire per la sussistenza di vizi e difetti del cielino del balcone soprastante, in quanto tali vizi abbiano cagionato o vi sia pericolo che stiano per cagionare dei danni al balcone sottostante di sua proprietà. Il principio sopra esposto, che questo giudice approva pienamente, si giustifica in quanto il cielino in realtà svolge una funzione “parziale” di copertura del sottostante balcone sottoposto comunque alle intemperie non essendo chiuso sui quattro lati e, pertanto, la struttura ed il rapporto che intercorre tra i due balconi, sovrastante e sottostante, non è il medesimo del solaio che divide gli appartamenti dei condomini ai sensi dell’art 1125 c.c., la cui funzione di sostegno e copertura reciproca (che, come sopra esposto, qui manca) giustifica non solo la comproprietà del solaio, ma la sussistenza di un interesse diretto del proprietario dell’appartamento sottostante a ottenere il risarcimento del danno derivato al soffitto del suo bene immobile da un comportamento illecito del proprietario dell’appartamento sovrastante.

Pertanto, finchè il degrado del cielino non giunge ad una condizione tale, a causa del possibile di distacco di parti di intonaco o della sussistenza di infiltrazioni, da determinare una situazione lesiva o pericolosa per la proprietà o per chi la esercita, non può ritenersi sussistente l’interesse ad agire da parte del proprietario del balcone sottostante il quale dal degrado del cielino non subisce alcun pregiudizio, né di carattere patrimoniale, non subendo una diminuzione di valore l’immobile di sua proprietà, né di carattere personale perché non viene compromessa la salubrità dell’ambiente.

Inoltre, va rilevato che dalla documentazione fotografica dimessa in atti da parte ricorrente (docc 7-13) e non contestata da parte convenuta, le macchie di umidità e gli ammaloramenti all’intonaco del cielino che vengono lamentati, sono pochi e di modesta entità, col che in nessun caso potrebbe riconoscersi il diritto ad un risarcimento del danno per lesione del diritto di proprietà non risultando in alcun modo diminuito il valore ed il godimento del bene immobile del quale è titolare il ricorrente.

Pertanto, le doglianze di parte ricorrente risultano infondate e la domanda deve essere rigettata.

In punto spese, in applicazione del principio di soccombenza ai sensi dell’art 91 c.p.c., parte ricorrente deve essere condannato a rifondere al convenuto le spese di lite del presente giudizio che si liquidano come in dispositivo e devono essere poste definitivamente a carico del ricorrente le spese di CTU come liquidate in corso di causa .

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza,

1) rigetta la domanda di parte ricorrente;

2) condanna il ricorrente a rifondere al convenuto le spese di lite che si liquidano in Euro 415,00 per diritti, Euro 500,00 per onorari, Euro 160,00 per esborsi, oltre spese generali 12,5%, Iva, cpa e accessori di legge.

3) Pone definitivamente a carico del ricorrente le spese di CTU come liquidate in corso di causa.

Treviso li

Il Giudice
Dott. Paolo Nasini