

Cass. civile, Sez. II, 17 luglio 2007, n. 15913

Svolgimento del processo

Con atto di citazione 7.8.2000 Fleres Anelli, autorizzata a stare in giudizio personalmente, convenne davanti al G.d.P. di Novi Ligure Dino Bassi perché fosse condannato a rimuovere le tende da sole da lui indebitamente agganciate alla parte inferiore della soletta del balcone pertinenziale all'appartamento sovrastante di proprietà dell'attrice; ed in caso di inerzia del convenuto perché fosse autorizzata l'attrice alla rimozione ed al ripristino ponendo le relative spese, liquidate in via equitativa in £ 1.000.000, a carico del convenuto.

Questi, costituitosi, contestava la domanda sostenendo di essere comproprietario ex art. 1125 c.c., con l'attrice, della soletta del balcone sovrastante e di aver quindi esercitato un suo diritto.

Chiedeva, quindi, il rigetto della domanda.

Espletata l'istruzione con escussione dell'amministratore del condominio, il G.d.P. con sentenza n° 40 del 6.3.2001 accoglieva la domanda attrice e condannava il Bassi alla rimozione a proprie spese delle tende illegittimamente collocate.

Su impugnazione del Bassi, il Tribunale di Alessandria in costituzione monocratica in riforma della sentenza impugnata, respingeva la domanda dell'Anelli.

Afferma il Tribunale, per quanto ancora interessa, che, in applicazione dell'art. 1125 c.c., avendo la soletta del balcone dell'appartamento del piano superiore, la stessa struttura e funzione del solaio, del quale costituisce un prolungamento, della soletta in questione sono comproprietari e compossessori i proprietari dei due appartamenti, del piano inferiore e di quello superiore, esercitandosi il compossesso del primo con la fruizione della copertura ed il compossesso del secondo con il calpestio; con la conseguenza che per il proprietario dell'appartamento sottostante al balcone, è del tutto legittimo, trattandosi di uso di bene comune, entro i limiti di cui all'art. 1102 c.c., ancorare le tende da sole nella parte sottostante della soletta del balcone sovrastante.

Avverso tale sentenza, ricorre in Cassazione l'Anelli. Resiste, con controricorso il Bassi.

Motivi della decisione

Deduce la ricorrente a motivo di impugnazione: - la violazione e falsa applicazione dell'art. 1125 cod. civ. e dell'art. 1102 c.c. in relazione all'art. 360 N° 3 c.p.c.: - per avere il Tribunale, applicando analogicamente l'art. 1125 c.c. erroneamente riconosciuto il regime di comunione anche ai balconi "aggettanti" che, a differenza delle terrazze a livello, in quanto escono dal corpo dell'edificio e non fungono da copertura del medesimo, costituiscono un mero elemento accidentale dell'appartamento al quale appartengono e sono di proprietà esclusiva del titolare dell'appartamento al quale appartengono; per cui non rientrando fra le cose comuni, nessun diritto ha il proprietario dell'appartamento sottostante di agganciare le tende da sole sulla soletta del balcone sovrastante.

Il ricorso è fondato e merita accoglimento.

Precisato preliminarmente che con il motivo di impugnazione non viene dedotto un vizio di motivazione, come vorrebbe sostenere la difesa del Bassi; ma l'erronea applicazione alla fattispecie, in via analogica dell'art. 1125 cod. civ.; ritiene il collegio, in conformità con la giurisprudenza di questa corte, ormai costante sul punto (v. tra le ultime sentt. 14576/04) che l'art. 1125 c.c. non possa trovare applicazione nel caso dei balconi "aggettanti", i quali sporgendo 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; ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono.

Ne consegue che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore, non può agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario dell'appartamento sovrastante.

Pertanto, in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va cassata con rinvio, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio, al Tribunale di Alessandria che vorrà applicare il principio di diritto sopra enunciato.

PQM

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per spese, al Tribunale di Alessandria.