

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto prima sezione civile in composizione monocratica in persona del giudice dott.

Marcello Maggi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n.5388/2017 r.g.

TRA

... .. - rappresentata e difesa dall'avv. ; ATTORE

E

... .. , e quali eredi di - rappresentati e difesi dagli avv.ti e ; CONVENUTI

All'udienza del 23-12-2021 la causa era riservata per la decisione sulle conclusioni prese dai procuratori delle parti come da relativo verbale.

FATTO E DIRITTO

Con citazione spedita per la notifica 20-6-2017 ha esposto: di essere proprietaria di un'abitazione sita in ... al secondo piano dello stabile condominiale alla via ... , sovrastante l'appartamento di proprietà di, posto al primo piano dello stesso fabbricato; che nel corso del 2013 la ... aveva realizzato nel balcone di sua proprietà una pensilina protettiva, fissandola al frontalino del soprastante balcone di proprietà di essa attrice, senza averne titolo; che successivamente la convenuta aveva ottenuto autorizzazione comunale in sanatoria ,senza che quest'ultima potesse pregiudicare la proprietà di essa istante; che le richieste di eliminazione della



pensilina illegittimamente fissata al frontalino del proprio balcone erano rimaste infruttuose.

Su tali presupposti l'attrice ha convenuto in giudizio la ... per sentir dichiarare illegittima la servitù in danno del proprio immobile relativa all'appoggio della pensilina sul muro di sua proprietà esclusiva, con condanna della convenuta ad eliminare quella pensilina e con vittoria di spese di mediazione e di lite, queste ultime da distrarsi per l'avv. ... anticipatorio. Si è costituita tempestivamente ... con comparsa depositata in data 13-10-2017 deducendo: che la pensilina per cui è causa non era stata realizzata nel 2013, ma nel momento della costruzione del fabbricato; che infatti il costruttore ... aveva costruito nel cortile condominiale un vano tecnico per centrale idrica e termica dello stabile, utilizzando parte del sovrastante appartamento al primo piano, poi vendutole con atto del 7-8-1975, quale copertura del locale sottostante; che tanto aveva determinato la costituzione di un ampio balcone relativo all'appartamento in questione che essendo sporgente rispetto ai piani superiori rischiavadi essere destinatario di caduta di oggetti dall'alto; che al fine di realizzare un opportuno riparo il costruttore aveva costruito una pensilina in lamiera grecata zincata posta su tre montanti in ferro ed ancorata al balcone del secondo piano; che tale era la situazione di fatto al momento della edificazione del fabbricato, come confermato da delibera dell'assemblea condominiale del 18-7-2014 approvata anche dalla ... ; che quindi al momento in cui la ... aveva acquistato il proprio immobile la pensilina era già posizionata, e nessuna servitù era stata costituita all'insaputa dell'attrice; che nel 2013 dovendosi effettuare la manutenzione della facciata dello stabile la pensilina preesistente era stata smontata per consentire i lavori, e dopo di essi era stata semplicemente ricostituita, dotandola di un pannello isolante termico in luogo della vecchia lamiera grecata zincata, ponendo così in essere un manufatto di maggior pregio; che tale ripristino era stato autorizzato dall'assemblea condominiale il 18-7-2014 con il voto favorevole della delegata dell'attrice, ribadendo analoga autorizzazione già concessa nell'anno 1975; che la pensilina non era ancorata al frontalino del sovrastante balcone, come accadeva con la vecchia, ma era solo la copertura a poggiare sul frontalino in questione, senza arrecarvi alcun danno ed in maniera meno invasiva. Su tali presupposti la resistente ha chiesto il rigetto della domanda per non essere stata posta in essere nell'anno 2013 alcuna servitù da parte sua, o comunque in via gradata perché la ... vi aveva prestato il



consenso; il tutto con vittoria di spese di lite da distrarsi.

In corso di causa essendo intervenuto il decesso della convenuta ..., si sono costituiti, a seguito di riassunzione del giudizio interrotto gli eredi, e

All'esito dell'istruzione orale e documentale la causa è stata riservata per la decisione sulle conclusioni in epigrafe.

La domanda deve essere accolta.

In fatto è risultato dalla svolta istruttoria quanto segue:

- l'attrice è proprietaria di una abitazione in ... posta al secondo piano dello stabile condominiale alla via ... per averne fatto acquisto ,con rogito del 7-5-1985 per notar ..., da e ; l'originaria convenuta era proprietaria dell'appartamento sottostante posto al primo piano,da lei acquistato dal costruttore con atto del 7-8-1975 per notar ...;

- il balcone dell'appartamento al primo piano, frontistante il cortile interno condominiale è attualmente coperto da una tettoia sostenuta da elementi verticali metallici, e che sporge dal prospetto dell'edificio; tale tettoia di forma rettangolare e realizzata ad imitazione di una struttura in tegole, poggia, rispetto al lato lungo più prossimo al prospetto dell'edificio, sul frontalino del balcone dell'appartamento al secondo piano di proprietà attrice; tanto si rileva dai fotogrammi a colori prodotti da parte attrice ,non contestati nella conformità ai luoghi, ed è stato ammesso dalla stessa parte convenuta alla pag. 4 della comparsa di costituzione;

-la tettoia nella conformazione attuale raffigurata dai predetti fotogrammi prodotti da parte attrice, ha sostituito altra pensilina di copertura del balcone posto al primo piano, composta da una tettoia di lamiera metallica grecata;la nuova tettoia è stata realizzata presumibilmente nel 2013 (dep. ... già amministratore del condominio) dopo che, nello stesso anno, la vecchia tettoia in lamiera era stata rimossa per consentire lavori di manutenzione straordinaria del prospetto dell'edificio e dei frontini dei balconi; ciò



è stato ammesso dalla stessa attrice nel corso dell'interpello, riferito dal teste ..., e si ritrae anche dal verbale dell'assemblea condominiale del 18-7-2014, in produzione di parte convenuta;

- i testi escussi hanno riferito che la pensilina di lamiera grecata che in precedenza copriva il balcone dell'appartamento dei convenuti era stata costruita all'inizio degli anni '80 del secolo scorso (dep. ...) o comunque alcuni anni dopo il 1975 (dep.); è quindi presumibile che al momento dell'acquisto compiuto dall'attrice nel 1985, la pensilina di copertura del balcone già esistesse, sia pure realizzata con diverso materiale metallico; non è certo, a fronte della contestazione sul punto compiuta da parte attrice, che la tettoia in lamiera fosse assicurata al balcone di proprietà di quest'ultima.

Ciò accertato in fatto, va richiamato il consolidato principio di diritto per il quale i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. A questo principio è posta eccezione quando il rivestimento dei frontalini e quello delle solette dei balconi in un edificio svolgano una prevalente funzione estetica, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziale della facciata, e pertanto beni ricadenti in condominio (così Cass. 21.1.2000 n. 637; v. anche Cass. 23.9.2003 n. 14076; Cass. 30.7.2004 n. 14576; Tribunale Roma, sez. V 25/5/2021 n. 9078).

Nel caso di specie, muovendo dalla visione delle rappresentazioni fotografiche prodotte in atti dall'attrice, non può ritenersi che i frontalini dei balconi posti sulla facciata dello stabile ove insiste la contestata pensilina assolvano a funzione alcuna incidente, in senso positivo, sul decoro e/o sull'assetto architettonico dello stabile. Si può infatti osservare che il prospetto in considerazione ha caratteristiche estetiche prive di particolare pregio, e i balconi, privi di qualsiasi fregio o decorazione (in pratica si risolvono in una soletta sormontata da ringhiera) si inseriscono nella facciata in modo ordinario senza caratterizzarne in maniera peculiare l'aspetto complessivo. Da ciò deriva che i frontalini dei balconi delle parti, ed in particolare quello del balcone a servizio dell'appartamento al secondo piano di proprietà dell'attrice, sono da considerare di appartenenza (non condominiale ma) limitata al proprietario di quella unità immobiliare.

Alcuna allegazione o prova, per altro verso, è stata offerta della esistenza di un titolo (ad esempio regolamento contrattuale di condominio predisposto dal costruttore venditore, ed accettato da tutti gli



acquirenti originari) in forza del quale le solette ed i frontalini dei balconi aggettanti possano considerarsi parti comuni dell'edificio.

Poiché il frontalino del balcone a servizio dell'appartamento al secondo piano dello stabile cui è fissata la pensilina di copertura del balcone di proprietà dei convenuti è da considerare di proprietà esclusiva dell'attrice, sarebbe spettato ai convenuti allegare e dimostrare la fattispecie costitutiva del diritto di mantenere quella struttura in appoggio sulla proprietà altrui.

Senonchè, a fondamento del proprio diritto, i convenuti hanno sostenuto che la pensilina sarebbe stata realizzata con materiali differenti già dal costruttore dell'edificio e che pertanto l'attrice, nell'acquistare il proprio appartamento in epoca successiva, avrebbe prestato il "consenso" alla sua apposizione, poggiando la pensilina già sul frontalino del balcone sovrastante; e che in ogni caso l'apposizione della pensilina sarebbe stata autorizzata dall'assemblea condominiale già nel 1975 con riferimento alla vecchia tettoia in lamiera grecata, e poi con la prodotta delibera del 18-7-2014 alla quale l'attrice avrebbe prestato approvazione, tramite il voto favorevole della propria delegata.

Queste argomentazioni non convincono della esistenza del diritto vantato dai convenuti in quanto:

-nell'atto di acquisto dell'appartamento dell'attrice non vi è menzione alcuna di un diritto reale di servitù gravante sull'unità immobiliare acquistata ed a favore di quella sottostante, avente ad oggetto l'appoggio o l'ancoraggio di una tettoia sul frontalino del balcone in oggetto, sicché non è possibile ritenere che un simile diritto trovi fonte in quell'atto;

-la mera consapevolezza dell'esistenza della tettoia al momento dell'acquisto compiuto dalla ... nel 1985 non integrerebbe per sé fatto costitutivo di un diritto reale su cosa altrui;

- non è stato allegato, né dimostrato, che i due appartamenti delle parti in origine appartenenti ad unico proprietario fossero poi stati alienati separatamente nello stato da cui sarebbe risultata l'esistenza di una servitù, secondo lo schema della destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c.; è accertato anzi che la convenuta ... acquistò il proprio appartamento dal costruttore ... nell'anno 1975, mentre la pensilina in questione venne realizzata, sia pure in differente conformazione rispetto a quella attuale, dopo il 1979 (dep. ...);



-le delibere assembleari di autorizzazione all'apposizione (o rimontaggio) della pensilina in appoggio al frontalino del balcone a servizio dell'appartamento dell'attrice - ed in particolare quella del 18-7-2014 riguardante la conformazione attuale della tettoia dopo la rimozione di quella preesistente - avrebbero inciso su parte di proprietà individuale, difettando quindi la competenza dell'assemblea condominiale a costituirvi pesi o vincoli; è noto che le deliberazioni assunte dall'assemblea dei condomini al di fuori delle proprie attribuzioni ed incidenti sulle proprietà individuali dei condomini sono da considerare nulle per impossibilità giuridica dell'oggetto (in tal senso da ultimo Cassazione civile, sez. un. 14/04/2021 n. 9839), con la conseguenza che la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ex art. 1421 c.c., indipendentemente dall'eventuale voto favorevole espresso in assemblea;

- inoltre il consenso prestato nell'assemblea del 18-7-2014 dalla delegata della condomina attrice non può valere quale consenso contrattuale alla costituzione di una servitù, in quanto il voto espresso in assemblea è manifestazione di volontà inerente un atto unilaterale collegiale, e non già atto individuale rivolto ad altro contraente, alla stregua di proposta o accettazione di contratto costitutivo di servitù;

- non è stato fatto valere dai convenuti, benchè avrebbe dovuto essere oggetto di eccezione in senso proprio da spiegare tempestivamente all'atto della costituzione in giudizio (in tal senso per tutte Cassazione civile, sez. II, 19/5/2015, n. 10206), un eventuale acquisto per usucapione del diritto di appoggio della tettoia sul balcone di proprietà dell'attrice;

-non può ritenersi il carattere meramente emulativo della domanda negatoria spiegata dalla . . . , essendo la pretesa di rimozione a presidio di interessi meritevoli di tutela (ad esempio sicurezza dell'abitazione dell'attrice da intrusioni illecite di terzi che potrebbero essere agevolate nell'accesso dall'esistenza della tettoia in questione).

Da quanto detto deriva che non essendo stata data prova del diritto dei convenuti di appoggiare lapensilina in questione sul balcone di proprietà dell'attrice deve esserne dichiarata l'inesistenza, con condanna alla rimozione del manufatto.

Le spese di questo giudizio, ivi comprese quelle relative alla mediazione, vanno poste a carico dei convenuti secondo il principio di soccombenza nella misura di cui in dispositivo, con distrazione per il



procuratore di parte attrice dichiaratosi anticipatario.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando in ordine alla domanda proposta da ... nei confronti di ... , ...
e ... quali eredi di ... , così provvede:

1) in accoglimento della domanda, per quanto di ragione, dichiara l'inesistenza del diritto dei convenuti di mantenere la pensilina a copertura del balcone dell'appartamento al primo piano dello stabile di via ... in ... appoggiata al frontalino del balcone a servizio dell'appartamento di proprietà dell'attrice posto al sovrastante secondo piano dello stesso stabile; per l'effetto condanna i convenuti a rimuovere tale pensilina;

2) condanna ... e ... quali eredi di ... al pagamento in favore dell'attrice delle spese del giudizio, ivi incluse quelle del procedimento di mediazione, liquidate complessivamente in € 3000 per compensi ed € 241,46 per esborsi, oltre rfsq al 15% iva e cap in misura di legge, da distrarsi per l'avv. ... anticipatario.

Taranto, 15-3-2022

Il giudice est.

