

N. R.G. [REDACTED]



IL TRIBUNALE DI CATANIA

Terza sezione civile

in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Filippo Pennisi	Presidente
dott. Simona Lo Iacono	Giudice
dott.ssa Mariapaola Sabatino	Giudice Relatore

all'esito dell'udienza dell'8.7.2021,
nel procedimento per reclamo iscritto al n. r.g. 6484/2021 promosso da:

[REDACTED]

reclamante

contro

[REDACTED]

Condominio [REDACTED] (avv.ti Dario Seminara e Giuseppe Maresca)

reclamati

avente ad **oggetto:** reclamo *ex art. 669-terdecies* avverso l'ordinanza del giudice di questo Tribunale del 29.4.2021,

Il Tribunale, a scioglimento della riserva di cui al verbale d'udienza dell'8.7.2021,
letti gli atti di causa e viste le richieste delle parti;

premesso che: con ricorso per denuncia di danno temuto *ex art. 1172 c.c.*,
depositato in data 11.8.2020, e ritualmente notificato alle controparti, [REDACTED]



[REDACTED] ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Catania [REDACTED] e il Condominio [REDACTED], deducendo che era proprietario di un immobile sito in [REDACTED]
[REDACTED], sottostante all'immobile di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] e che il degrado, sempre più evidente, del sovrastante balcone di pertinenza dell'appartamento di [REDACTED], aveva causato cadute di calcinacci e crollo di una porzione di frontalino. Chiedeva ordinarsi i rimedi per ovviare a tale pericolo.

Si costituivano [REDACTED] il Condominio contestando il ricorso.

Il ricorso veniva accolto nei confronti dell' [REDACTED] con ordinanza dell'8.7.2021.

Avverso tale ordinanza [REDACTED] proponeva reclamo, con ricorso depositato il 13.5.2021, chiedendone l'integrazione allegando che poiché il balcone da cui provenivano i crolli e oggetto di infiltrazioni doveva essere considerato quale continuazione del lastrico solare di copertura dello stabile Condominiale, l'ordine di esecuzione dei lavori, con il relativo addebito di spese ex art. 1126 c.c., doveva essere dato anche nei confronti del Condominio convenuto.

Si costituiva che aderiva al reclamo.

Si costituiva il Condominio che chiedeva il rigetto del reclamo.

All'udienza dell'8.7.2021 il Collegio si riservava di provvedere.

Il reclamo deve essere rigettato per i motivi che seguono.

È ormai orientamento giurisprudenziale consolidato quello per cui le spese per la manutenzione dei balconi aggettanti, consistendo essi in una propagazione dell'immobile cui accedono, sono di pertinenza del proprietario dell'appartamento (ex multis: Cass. Civ. Sez. 2, **Sentenza n. 6624 del 30/04/2012**: "In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto appartenenti al condominio, con le dovute conseguenze sulla ripartizione delle relative spese, alcune fioriere in cemento armato poste all'esterno



delle ringhiere delimitanti i balconi con funzione di parapetto, senza che le stesse rivelassero un qualche pregio artistico, né costituissero parte integrante della struttura dello stabile).

Nel caso in esame, è incontestato che le infiltrazioni riguardino il balcone di pertinenza dell'immobile di [REDACTED]

È pur vero, come accertato dal CTU, che detto balcone è strutturalmente connesso al solaio di copertura dell'immobile dell'[REDACTED]

Tuttavia, per le caratteristiche strutturali del medesimo (cfr. foto allegate alla CTU) esso deve essere considerato quale balcone aggettante annesso all'immobile dell'[REDACTED] e funzionalmente non collegato al solaio di copertura in quanto non costituente copertura dell'edificio condominiale.

Assolutamente non condivisibile è, infine, la prospettazione del reclamante che qualifica il balcone quale cornicione attribuendogli natura condominiale essendo evidente che trattasi di un balcone strutturalmente e funzionalmente distinto dal cornicione.

L'[REDACTED] quindi, in quanto proprietario dell'immobile cui il balcone aggettante accede deve sopportare le relative spese di manutenzione senza che esse possano essere, pro quota, addebitate al Condominio convenuto.

Inoltre, vi è anche da specificare che nella parte di solaio condominiale non sono state rivenute tracce di infiltrazioni e, pertanto, nemmeno sotto questo punto di vista il Codominio convenuto può essere chiamato a rispondere delle spese di manutenzione del solaio.

Infine, il CTU ha accertato che è ben possibile intervenire e impermeabilizzare il solo balcone aggettante senza compromettere l'impermeabilizzazione del solaio (cfr. integrazione della CTU del 29.1.2021: "Di fatto i lavori di rifacimento del balcone proposti, ed in particolare la impermeabilizzazione, può ricongiungersi al manto impermeabilizzante esistente con una sigillatura impiegando sostanze elasto bituminose (tipo ALSAN FLASHING della SOPREMA) intercalate con bandella in tessuto non tessuto, ripristinando così la continuità della impermeabilizzazione").

In definitiva, le doglianze di cui al reclamo devono essere disattese ed esso, pertanto, deve essere rigettato.



Le spese, liquidate come in dispositivo, vanno poste a carico del reclamante.

P.Q.M.

il Tribunale, rigetta il reclamo ex art. 669-terdecies c.p.c. proposto da [REDACTED] con ricorso del 13.5.202 e onera del pagamento delle spese del procedimento liquidate in Euro [REDACTED], oltre IVA, CPA e spese generali come per legge, in favore di Condominio [REDACTED], da distrarsi a favore degli avv.ti Dario Seminara e Giuseppe Maresca che hanno reso la dichiarazione di cui all'art. 93 c.p.c., oltre al pagamento del doppio del contributo unificato ex comma 1 quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115;

compensa le spese tra [REDACTED]

Così deciso nella camera di consiglio della terza sezione civile del Tribunale di Catania, lì 22.7.2021.

Manda alla Cancelleria di comunicare alle parti la presente ordinanza.

Il giudice relatore

dott. ssa Mariapaola Sabatino

Il Presidente

dott. Filippo Pennisi

