

All'udienza del 19.03.2026 viene aperto il verbale e il Giudice prende atto delle note conclusive e delle note scritte depositate dalle parti ex art. 127 ter c.p.c., queste ultime da valere come presenza all'udienza.

IL G.O.P.

provvede come di seguito, ad ore 15.52.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Palermo - III Sezione Civile

in composizione monocratica, nella persona del giudice onorario Dott.ssa Francesca Taormina, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. **386** del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi Civili dell'anno **2025**

TRA

Parte_1 (Avv. Marco Consales)

ricorrente

E

Controparte_1 (Avv. Oreste Natoli)

resistente

Oggetto: Domanda di risarcimento danni.

Il Tribunale di Palermo - III Sezione Civile,

in persona del giudice onorario, ogni contraria istanza ed eccezione respinta e definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- Condanna Controparte_1 al pagamento in favore di Parte_1 della somma di € 478,50;

- Rigetta ogni altra domanda;

- Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite e pone a carico delle stesse nella misura del 50% ciascuna le spese di ctu, liquidate come da decreto in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il ricorso depositato ex art. 281 decies c.p.c. in data 14.01.2025 e notificato il 23.01.2025,

Parte_1 premettendo di essere proprietaria di un immobile sito nella cittadina via **** n. ****, piano secondo, scala A, e lamentando di avere patito danni, ivi compreso quello da mancato godimento del proprio balcone, a causa dello stato di degrado e abbandono del balcone aggettante del soprastante appartamento di terzo piano di proprietà della resistente CP_1 [...] ha instato per la condanna di quest'ultima al pagamento della somma di € 10.560,00, nonché all'esecuzione dei lavori di rifacimento/ripristino del balcone e al pagamento di un'indennità giornaliera ex art. 614 bis c.p.c. per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del condannatorio per obblighi di fare.

Costituendosi in giudizio, Controparte_1 eccependo l'improcedibilità della domanda per la mancata instaurazione del procedimento di mediazione, ha contestato la rappresentazione fattuale della ricorrente, chiedendo il rigetto delle domande della stessa.

Svolte le superiori premesse in fatto, va, in primo luogo, respinta l'eccezione di improcedibilità della domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione sollevata da parte resistente, di cui deve acclararsi l'infondatezza – ciò che ha indotto questo Giudice a dare corso al giudizio, così implicitamente disattendendo l'eccezione medesima.

Deve brevemente osservarsi, invero, che la fattispecie va sussunta nell'alveo applicativo di cui all'art. 2051 c.c., vertendosi in ipotesi di risarcimento dei danni basata su cosa in custodia: nessun obbligo del preliminare esperimento del procedimento di mediazione ex art. 5 D.Lgs. 28/2010 gravava, dunque, in capo alla ricorrente.

Fermo quanto precede, assume la ricorrente che il balcone aggettante, costituente il prolungamento

verso l'esterno dell'immobile soprastante di proprietà della CP_1 versa da anni in uno stato di degrado e abbandono tale da provocare, nonostante la presenza di una rete di protezione apposta nel febbraio 2019, la "ripetuta caduta di porzioni di intonaco e di calcestruzzo" sia dal sottobalcone che dal frontalino, nel balcone sottostante (il proprio, appunto), che subirebbe "continuamente danni dovuti dal cadere di acqua, calcinacci, sporcizia varia".

Siffatto stato di cose, comprometterebbe – sostiene la Pt_1 – "la privata incolumità degli abitanti del piano sottostante, oltretutto l'inutilizzo e il godimento dello stesso".

In buona sostanza, la condizione di ammaloramento del balcone del terzo piano, oltre ai disagi dovuti al mancato godimento dell'affaccio, pone costantemente in pericolo la sicurezza della ricorrente e dei propri ospiti, impedendole di accedere con sicurezza al balcone di sua proprietà per il rischio che si verifichino crolli tali da provocare danni all'immobile, alla persona e alle cose, arrecando un danno dovuto alla perdita della vivibilità del proprio appartamento, che avrebbe subito un deprezzamento, in conseguenza dell'inutilizzabilità del balcone.

Ciò detto, va osservato in diritto che il proprietario del balcone "aggettante" è il custode del bene e risponde dei danni a terzi ai sensi dell'art. 2051 c.c.; detta tipologia di balconi rientra, invero, nella proprietà esclusiva dei singoli condomini e, conseguentemente, le relative spese di manutenzione e ricostruzione sono interamente a carico dei proprietari esclusivi.

Individuando nel custode il soggetto su cui deve gravare il dovere di manutenzione, e quindi il soggetto responsabile della mancata o errata eliminazione della lesività insita nella cosa, la norma è espressione del principio per cui la responsabilità deve ricadere su chi si trova in una certa relazione di fatto con la cosa, che gli consenta di prevedere e controllare i rischi ad essa inerenti. In altri termini, la responsabilità ex art. 2051 c.c. è basata sulla presunzione di colpa nei confronti di colui che ha il dovere di custodia sulla cosa e può riguardare anche i danni che dipendono dall'insorgere nella cosa in custodia di un agente dannoso.

Pertanto, è sufficiente che il danneggiato fornisca la prova dell'esistenza di un rapporto eziologico tra il danno subito e il bene in custodia, spettando poi al custode fornire la prova liberatoria del caso fortuito, che può consistere anche nel fatto del terzo, concretato da quel fattore che, per l'assoluta eccezionalità e imprevedibilità, sia idoneo ad interrompere il predetto nesso causale.

In concreto, la soluzione della controversia deve necessariamente riposare, attesa la natura eminentemente tecnica della stessa, sulle conclusioni (confermate anche a seguito delle osservazioni dei consulenti tecnici delle parti, cui il perito ha risposto), cui è pervenuto, sulla base di considerazioni tecniche e dati pratici e all'esito di un'indagine coerente e lineare, condotta sulla base di precise risultanze dell'esame obiettivo, il nominato Ctu.

Ebbene, le indagini peritali consentono, innanzitutto, di escludere qualsivoglia responsabilità di terzi (e, in particolare, del Controparte_2 di cui gli immobili delle parti in causa fanno parte): il Ctu ha, invero, riferito che *"per queste caratteristiche del manufatto, il frontalino, in cui rimane localizzata una parte dell'intervento, risultando, come detto, certamente privo di fregi architettonici e non possedendo funzione di abbellimento della facciata, non può ritenersi rientrante tra i beni di natura condominiale, escludendo in tal modo il coinvolgimento del CP_2"*.

Tanto chiarito, il Ctu, dopo avere precisamente descritto lo stato dei luoghi, e, in particolare, del balcone del terzo piano, di proprietà CP_1 ha precisato che *"la pavimentazione, in mediocre stato di conservazione, è risultata comunque integra e si ritiene garantisca la dovuta tenuta non evidenziando tratti di permeabilità"*, così concludendo nel senso che *"in ogni caso a fronte di*

quanto riscontrato non si rilevano condizioni di imminente pericolo derivanti dalle condizioni del balcone”.

Nondimeno – ha riferito il Ctu –, *“al contrario la presenza della rete, nel suo lungo periodo di permanenza, ha dato modo all’acqua piovana di permanere su di essa, agevolata anche dalla presenza di strofinacci e spugne rinvenute al suo interno, aggravando le condizioni del manufatto ed anche veicolando l’acqua piovana fin nella parte più interna del balcone sottostante, vanificando, in tal modo, la presenza di gocciolatoi e tubazioni di scolo”.*

Secondo le condivisibili deduzioni del tecnico, anche logicamente evidenti, *“la presenza della rete, che provoca il trattenimento delle acque meteoriche miste alla polvere anch’essa trattenuta dalla rete, condiziona fortemente la godibilità del balcone attoreo”* e, ancor più incisivamente, detta rete *“necessita comunque di essere prontamente rimossa considerato l’eccessivo periodo di posa in opera”.*

Come noto, la collocazione della rete di protezione costituisce un intervento di “tipo provvisorio”, avente validità temporanea e soggetto a controllo periodico di efficienza dei materiali impiegati, nelle more della realizzazione dell’intervento risolutivo.

Dunque, all’esito di approfondite indagini, il Ctu ha ritenuto che *“seppure le condizioni del balcone non comportino situazioni di pericolo imminente, rimane assolutamente necessario intervenire per riportare la struttura alle sue condizioni ottimali garantendo, al contempo, la piena godibilità e fruizione degli spazi ai sottostanti condomini”.*

Incaricato di accertare e quantificare i danni riportati dal balcone della Pt_1 a causa del degrado e delle asseritamente ripetute cadute di calcinacci provenienti dal balcone soprastante, il Ctu ha concluso nel senso che *“non è stato riscontrato alcun danno suscettibile di interventi di ripristino oggetto di stima. Nel balcone, infatti, è stata rilevata la assoluta assenza di danni che possano porsi in relazione con la caduta di materiali provenienti dal soprastante balcone di parte convenuta”.*

Quanto ai danni di cui parte ricorrente ha, pure, chiesto il ristoro per il mancato godimento del balcone per la perdita del diritto di veduta dell’immobile e della vivibilità del proprio appartamento, il consulente del Tribunale, all’esito di un motivato percorso tecnico e precisando che il mancato godimento va ovviamente riferito al solo balcone e non piuttosto all’intero immobile, ha quantificato in € 478,50 il ragionevole valore di deprezzamento patito, connesso alla (comunque accertata) non piena godibilità del balcone.

E allora, posto che il Ctu non ha riscontrato danni materiali nel balcone della ricorrente, nulla può esserle riconosciuto a detto titolo; compete, invece, alla stessa la somma di € 478,50, quale deprezzamento attribuibile all’ambiente cucina in ragione del ridotto godimento del balcone.

Quanto alla domanda di condanna della CP_1 all’esecuzione dei lavori di ripristino del balcone di sua proprietà, è bene puntualizzare – come ben rappresentato dal Ctu, che ha

inquadrato con chiarezza detto profilo della vicenda – che il perito ha accertato l'insussistenza di un pericolo *"imminente"* connesso alle condizioni del balcone aggettante del terzo piano.

Nondimeno, il consulente ha precisato che *"rimane assolutamente necessario intervenire per riportare la struttura alle sue condizioni ottimali garantendo - il deterioramento è in corso - al contempo, la piena godibilità e fruizione degli spazi ai sottostanti condomini"*.

Come sopra riportato, il consulente ha accertato, infatti, le cattive condizioni della rete di protezione che avvolge il balcone del terzo piano.

Detta protezione avrebbe dovuto costituire un intervento provvisorio; e invece, essa risulta essere stata apposta dalla CP_1 nel 2019 e ancora presente – quantomeno al momento del sopralluogo del Ctu – e il suo stato è andato progressivamente peggiorando nel corso degli anni a causa degli eventi atmosferici avversi (vento, pioggia...), anche a seguito della rimozione a tratti progressivi durante le operazioni peritali per consentire le riprese fotografiche del balcone.

D'altra parte, come dedotto dal Ctu e come certamente noto alle parti, *"un eventuale intervento dei tecnici del Comune CP_3 ne avrebbe comportato la certa intimazione alla pronta risoluzione"*.

E, dunque, pur nella piena autonomia della scelta della tipologia di intervento da realizzare da parte della proprietaria del manufatto – responsabile (come detto) ai sensi dell'art. 2051 c.c. di eventuali danni cagionati dalla cosa in custodia –, seppure non sussista un pericolo imminente, rimane assolutamente necessario intervenire al ripristino delle migliori condizioni del balcone, provvedendo, per prima cosa e in attesa dell'intervento risolutivo, alla pronta rimozione della rete di protezione, considerato l'eccessivo periodo di posa della stessa e la sua sempre minor efficienza a tutela della sicurezza dei condomini sottostanti e dei passanti, e alla sua conseguente sostituzione al fine di evitare il pericolo di crolli e assicurare agli altri condomini la piena godibilità dei propri spazi.

In conclusione, in ordine al governo delle spese, avuto riguardo all'esito della lite, all'abissale distanza tra quanto chiesto dalla ricorrente e quanto riconosciute con la presente statuizione e in considerazione dell'effettiva necessità di esecuzione di lavori di ripristino in capo alla resistente, si reputano sussistenti giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese di lite.

Le spese di Ctu, liquidate come da decreto in atti, vanno poste a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

Così deciso in Palermo alla udienza odierna del 19 marzo 2026

Il G.o.p.

Dr.ssa Francesca Taormina