



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

nella causa iscritta al n. 2138/2025 R.G.

**PROMOSSA DA**

*Parte\_1*, nato a Siracusa il 26/9/1979, codice fiscale *C.F.\_1*

rappresentato e difeso dall'avvocato Sebastiano De Caro ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Siracusa, viale Santa Panagia n. 136L, giusta procura in atti;

**RICORRENTE**

**E**

*Controparte\_1*, nata a Siracusa il 5/4/1978, e *CP\_2*, nata a Siracusa il

14/10/1941, rappresentate e difese dall'avvocato Giulia Mica ed elettivamente domiciliate presso il suo studio in Siracusa, viale Teracati n. 196 A, giusta procura in atti;

**INTERVENUTI**

**CONTRO**

*CP\_3*, nata a Catania il 14/6/1954, codice fiscale *C.F.\_2*,

rappresentata e difesa dall'avvocato Nunzio Boccadifuoco ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Siracusa, via G. Di Natale n. 8, giusta procura in atti;

**RESISTENTE**

Il Giudice dott.ssa Giulia Pesce, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13/5/2026, ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

1. Con ricorso depositato in data 10/6/2025 ai sensi dell'art. 1172 c.c. *Parte\_1* premesso di essere comproprietario – insieme a *CP\_2* e *Controparte\_1* – dell'immobile sito in Siracusa, via Pescara n. 24, piano 5, ha lamentato lo stato pericolante e di assoluto degrado della parte sottostante dei balconi – sia dal lato del cortile interno sia dal lato di via Pescara – dell'immobile posto al piano superiore di proprietà di *CP\_3* e il conseguente rischio di crollo del relativo soffitto.

Il ricorrente, in particolare, ha rilevato l'insufficienza delle reti di contenimento, previamente apposte, a sopportare il peso dei calcinacci già distaccatisi dal sotto balcone e il conseguente concreto e grave pericolo di crollo.

Alla luce di ciò il ricorrente ha, quindi, chiesto ordinarsi a *CP\_3* l'esecuzione dei lavori di manutenzione, ripristino e riparazione di tutti i sotto balconi del proprio appartamento. Con memoria depositata in data 11/6/2025 sono, altresì, intervenuti in giudizio anche gli altri due comproprietari, ossia *CP\_2* e *Controparte\_1* ricostruendo analogamente lo stato dei luoghi e formulando la medesima domanda del ricorrente.

Ritualmente notificati il ricorso ed il decreto di fissazione della prima udienza, si è tempestivamente costituita in giudizio *CP\_3* la quale ha in via preliminare eccepito l'improcedibilità del ricorso avanzato da *CP\_2* e *Controparte\_1* avendo ricevuto la notifica del ricorso e del pedissequo decreto di fissazione udienza solo da parte di *...* *Parte\_1*, con conseguente violazione del contraddittorio *ex art. 101 c.p.c.*

Ha, poi, rilevato l'assenza di uno stato di pericolo e di degrado dei balconi stante la capacità contenitiva delle reti apposte in due strati e che la seconda rete è stata posizionata proprio a seguito della richiesta formulata dai ricorrenti i quali si sono occupati direttamente dei lavori; l'impossibilità della messa in sicurezza dei balconi che affacciano sul lato del cortile stante lo stato inagibilità dello stesso che impedisce l'accesso di mezzi meccanici; la riconducibilità dei danni alla mancata manutenzione delle parti comuni dell'edificio e alle infiltrazioni provenienti dalle stesse.

Data la responsabilità in capo al *Controparte\_4* di degrado dell'edificio, il resistente ha chiesto disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti dello stesso.

Con ordinanza dell'1/10/2025 il Giudice istruttore – ritenuta non necessaria la chiamata in causa del **CP\_4** – ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio.

Successivamente alla conclusione delle operazioni peritali all'udienza del 13/5/2026 il procedimento è stato trattenuto in decisione dal Tribunale.

**2.** Anzitutto va osservato che il presente giudizio è stato incoato da **Parte\_I** e successivamente si sono costituiti in giudizio gli altri due comproprietari dell'immobile per cui è causa, ossia **CP\_2** e **Controparte\_I**

A fronte della notifica del ricorso e del decreto di fissazione udienza solo da parte di **[...]** **Parte\_I**, la resistente ha eccepito l'improcedibilità del ricorso proveniente da soggetti diversi.

Invero, deve ritenersi che con la propria memoria di costituzione gli altri due comproprietari siano intervenuti nel presente giudizio, formulando la medesima domanda di cui al ricorso introduttivo nei confronti della resistente; in tal modo gli stessi hanno spiegato un intervento adesivo autonomo, trattandosi di soggetti che avrebbero potuto partecipare già *ab origine* al giudizio e che sono intervenuti successivamente al fine di far valere un diritto proprio ed autonomo, ma comune ad una delle parti.

Ne consegue, pertanto, che a seguito dell'ingresso in giudizio delle altre parti – trattandosi peraltro di un procedimento cautelare per il quale non operano particolari preclusioni – la resistente ha potuto controdedurre e replicare rispetto alle altre posizioni soggettive.

Ed infatti nel corso del procedimento la resistente è stata posta nelle condizioni di prendere posizione in ordine alle difese spiegate dagli intervenuti ed eventualmente replicare alle stesse, in tal modo venendo meno qualsiasi violazione del contraddittorio o improcedibilità delle domande avanzate.

**3.** Premesso ciò con riferimento alla domanda di cui al ricorso – ribadita dagli intervenuti – va evidenziato che è stata proposta nel presente giudizio un'azione riconducibile all'art. 1172 c.c., come risultante dalla intestazione del ricorso – in cui si fa espresso richiamo all'articolo sopra citato – e dall'oggetto dello stesso, ove si chiede ordinarsi l'esecuzione dei lavori necessari per la messa in sicurezza dei balconi sovrastanti l'immobile di proprietà del ricorrente e degli intervenuti.

Inquadrata così la domanda, l'azione di cui all'art. 1172 c.c. richiede l'accertamento dei seguenti presupposti di diritto sostanziale ed in particolare: 1) il pericolo di danno futuro, minacciato da un bene verso un altro; 2) la gravità del pericolo atta a distruggere o danneggiare

gravemente la cosa; 3) la prossimità, in ordine spazio-temporale, del pericolo sovrastante la cosa.

In ordine alla ammissibilità dello strumento giuridico di cui all'art. 1172 c.c. la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che *“la condizione dell'azione di danno temuto non deve individuarsi in un danno certo, o già verificatosi, bensì anche nel solo ragionevole pericolo che il danno si verifichi, richiamandosi a Cass. 4531/1992. L'impiego dell'avverbio «anche» con riferimento al pericolo che il danno si verifichi per la prima volta presuppone che l'azione possa esperirsi pure quando un danno si sia già verificato, ma permanga il pericolo esso si verifichi di nuovo. Del resto, ciò è conforme alla lettera e alla logica dell'art. 1172 c.c., poiché la circostanza che un danno si sia già prodotto non esclude certo il pericolo che possa verificarsi un ulteriore futuro danno e che quindi sussista il ragionevole timore che continui a «sovrast[are] pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del [...] diritto o del [...] possesso”* (vedi Cass. sent. n.25094/2022 che richiama Cass. 10282/2004).

L'ipotesi contemplata dall'art. 1172 c.c. consente proprio di far fronte alla fonte generativa del pericolo sulla cosa oggetto del proprio diritto quando l'istante non può provvedervi in modo autonomo.

Nel caso in esame la domanda formulata in seno al ricorso ha ad oggetto il pericolo di danno derivante dai balconi sovrastanti di proprietà esclusiva della resistente CP\_3 atteso il rischio di crollo derivante dallo stato pericolante e di degrado in cui gli stessi versano e l'inadeguatezza delle reti di contenimento previamente apposte.

Individuato in tal modo l'oggetto della domanda, effettivamente l'attività istruttoria svolta in questa fase di giudizio – anche se sommaria – ha confermato quanto asserito dal ricorrente.

Più in particolare, il consulente tecnico d'ufficio, all'esito del sopralluogo effettuato presso l'immobile sito in via Pescara n.24, ha evidenziato che *“A seguito del sopralluogo eseguito, si è potuto accertare che i ballatoi soprastanti i balconi di pertinenza dell'immobile dell'attore, consistenti in n°2 ballatoi prospicienti uno sulla Via Pescara e l'altro sul cortile condominiale interno versano in stato di degrado, tali ballatoi risultano messi in sicurezza mediante l'apposizione di un doppio strato di rete di protezione anti-caduta. L'appartamento, soprastante quello di proprietà dell'attore, è posto al piano VI° ed è di proprietà della Sig.ra CP\_3, catastalmente censito al Comune di Siracusa Foglio 46 p.lla 921 sub. 81. Relativamente al ballatoio prospiciente sulla Via Pescara, si afferma che lo stato di degrado è concentrato maggiormente agli spigoli e nella porzione angolare, in cui gli strati di intonaco e*

*copri-ferro sono quasi totalmente inesistenti e i ferri di armatura scoperti e ossidati. Relativamente al ballatoio prospiciente sul cortile interno, si afferma che risulta in avanzato stato di degrado, con distacchi di corpose porzioni di materiale, trattenuto a mala pena, dalle reti in materiale plastico, posizionate a protezione”. A riprova di quanto verificato è stato prodotto – in seno alla perizia – apposito report fotografico (vedi all.1 perizia).*

*Il consulente tecnico d’ufficio ha, quindi, ritenuto che “L’origine e le cause dell’ammaloramento dei balconi sono infiltrazioni, usura e manutenzione insufficiente. molteplici: Infiltrazioni, dovute all’acqua che penetra nelle crepe e nel pavimento, causando danni strutturali e all’acqua che penetra dai frontalini dei balconi che essendo anch’essi deteriorati, perdono la loro funzione di protezione. Difatti, come è possibile evincere dall’elaborato fotografico, la pavimentazione dei balconi dell’immobile di proprietà della resistente presenta punti critici quali, soglie esterne mancanti, crepe o sollevate, pavimentazione non integra con presenza di lesioni e buchi, che hanno provocato le succitate infiltrazioni e successivi distacchi. pioggia, vento e sbalzi termici, che li rendono vulnerabili. Usura poiché i balconi per loro natura sono soggetti a stress ambientali come Manutenzione insufficiente: in quanto non intervenire tempestivamente sui segni di deterioramento può portare a danni più gravi. Da quanto riportato negli atti di causa, (v. memoria di costituzione dell’Avv. Boccadifuoco) si evince che tale situazione di degrado persiste almeno da un decennio, periodo in cui si dichiara apposta il primo strato di rete anticaduta”.*

*In ordine alla sussistenza di un danno grave e prossimo a carico dell’immobile dei ricorrenti o per l’incolumità degli stessi il consulente ha, infine, osservato che “Relativamente ai ballatoi di cui sopra, gli stessi come già detto in precedenza, risultano messi in sicurezza tramite l’apposizione di un doppio strato di rete anticaduta; tuttavia, atteso lo stato di degrado in cui si trovano, non è da escludersi l’ulteriore caduta di porzioni di calcinacci che possano compromettere la capacità di tenuta della rete stessa. In particolare, per quanto relativo al ballatoio sul cortile interno, al momento del sopralluogo, risultavano essersi distaccati porzioni di calcinacci abbastanza importanti che hanno fatto allentare la rete come si evince dall’elaborato grafico.”.*

*Così compendiate le conclusioni raggiunte dal consulente tecnico, sulla base degli elementi istruttori acquisiti deve ritenersi integrato il pericolo richiesto dall’art. 1172 c.c.*

Dalla perizia è, infatti, emerso che le reti di contenimento – previamente posizionate in doppio strato allo scopo di far fronte allo stato di degrado dei balconi – si sono allentate a causa del peso dei calcinacci con conseguente rischio di rottura delle stesse e caduta del materiale.

Lo stato dei luoghi – come risultante dalla consulenza tecnica – ha, dunque, evidenziato una situazione particolarmente compromessa che, se mantenuta inalterata nel tempo, è destinata a determinare il cedimento della rete di contenimento e la conseguente caduta di parte del sotto balcone.

4. Proseguendo, con riferimento al contenuto dell'ordine da impartire ai resistenti il consulente tecnico d'ufficio ha proposto quale rimedio *“Pertanto, si consiglia, ai soli fini della messa in sicurezza degli stessi, di rimuovere i calcinacci già caduti e conseguentemente revisionare la rete posizionata su entrambi i ballatoi”*; nonché *“al fine di rendere l'intervento più duraturo, atteso lo stato di conservazione della pavimentazione dei balconi della resistente, causa di infiltrazioni è altresì necessaria la riparazione dei pavimenti tramite l'applicazione di una guaina liquida trasparente da applicare direttamente sulla pavimentazione esistente”*.

In tal modo, pertanto, è stata offerta una soluzione che consente di far fronte tempestivamente alla situazione di pericolo accertata, garantendo al contempo una buona resa in termini di durata della stessa.

Il consulente tecnico d'ufficio ha, quindi, individuato le concrete modalità di esecuzione delle opere urgenti, anche per far fronte allo stato di inagibilità e al conseguente divieto di accesso carrabile nel cortile CP\_5 proponendo all'uopo il ricorso ad una ditta specializzata in edilizia acrobatica.

Ha, infatti, osservato che: *“Per quanto relativo al ballatoio prospiciente sulla Via Pescara, l'intervento può essere eseguito con l'ausilio di una macchina operatrice con piattaforma o cestello da posizionare direttamente sulla pubblica via. Il ballatoio sul cortile interno, non può invece essere messo in sicurezza con l'ausilio di macchine operatrici (furgone con cestello o piattaforma), attesa l'Ordinanza Sindacale n°252 del 01/04/2009 e la nota dei VVF del 16/04/2004, in cui viene inibito l'ingresso alle autovetture all'interno del cortile in quanto dichiarato inagibile, come ribadito sia dall'Avv. Boccadifuoco nella propria memoria di costituzione che nell'allegata relazione tecnica redatta dal Geom. Parte\_2 in data 08/05/2025. Tuttavia la soluzione esiste! Come già anticipato in precedenza, la soluzione per mettere in sicurezza tale ballatoio è quella di intervenire direttamente dall'alto, tramite personale specializzato per tali operazioni. Tale intervento, prevede di accedere dal terrazzo*

condominiale e installare una struttura di sicurezza temporanea necessaria per l'ancoraggio delle funi. L'intervento è stato valutato per la sua fattibilità dalla ditta **Controparte\_6** di Siracusa, specializzata nel settore che ha altresì fornito un preventivo con il costo per l'intervento da realizzare" (vedi all.2 perizia).

Come già evidenziato dal c.t.u., in risposta alle osservazioni mosse del consulente tecnico nominato dalla resistente, i lavori di carattere urgente e provvisorio non riguardano alcuna parte condominiale né lavorazioni che richiedono l'intervento del Condominio, trattandosi solo di opere da eseguire sui balconi di proprietà della resistente.

Esulano, invece, da questo giudizio i lavori di manutenzione straordinaria aventi ad oggetto il rifacimento del sotto balcone, del frontalino e della pavimentazione.

4. Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono regolamentate secondo quanto di seguito indicato.

Le spese vanno poste a carico della resistente **CP\_3** in favore di **Parte\_1** secondo i parametri previsti per i procedimenti di natura cautelare dal D.M. n. 55/2014 – per come modificati dal D.M. n. 147/2022 –, nella misura dei medi per le fasi di studio, introduttiva ed istruttoria e nella misura dei minimi per la fase decisionale, avuto riguardo al valore della domanda.

Relativamente, invece, alla posizione degli intervenuti **Controparte\_1** e **CP\_2** le spese vanno poste a carico della resistente **CP\_3** secondo i parametri previsti per i procedimenti di natura cautelare dal D.M. n. 55/2014 – per come modificati dal D.M. n. 147/2022 –, nella misura dei minimi per tutte le fasi, essendosi gli stessi limitati a replicare le medesime difese e domande già proposte in seno al ricorso introduttivo.

Gli oneri della consulenza tecnica d'ufficio, per come in atti già liquidati, vanno posti definitivamente a carico della resistente soccombente.

#### **P.Q.M.**

Il Giudice, dott.ssa Giulia Pesce, in accoglimento del ricorso proposto:

- ai sensi dell'art. 1172 c.c., ordina a **CP\_3** di eseguire gli interventi individuati nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, per le ragioni di cui in motivazione, aventi ad oggetto la rimozione dei calcinacci già caduti, la revisione della rete posizionata su entrambi i ballatoi e l'applicazione di una guaina liquida trasparente sulla pavimentazione dei balconi per cui è causa;

- dispone che, in caso di mancata spontanea ottemperanza alla presente ordinanza con inizio dei lavori entro il termine di giorni venti dalla notifica della stessa, provveda il competente ufficiale giudiziario su richiesta dell'avente diritto, sotto la direzione del già nominato consulente tecnico d'ufficio, il quale si avvarrà di manodopera di sua fiducia, terrà specifica contabilità della spesa occorsa e riferirà infine al riguardo con breve relazione scritta da acquisire agli atti del procedimento;

- condanna *CP\_3* a pagare in favore di *Parte\_1*, e per esso in favore dell'Erario, le spese processuali che si liquidano in € 145,50 per spese e € 3.186,00 per compensi professionali, oltre spese generali, iva e cpa come per legge;

- condanna *CP\_3* a pagare in favore di *Controparte\_1* e *CP\_2* le spese processuali che si liquidano in € 1.752,00 per compensi professionali, oltre spese generali, iva e cpa come per legge;

- pone definitivamente a carico della resistente gli oneri della consulenza tecnica d'ufficio, per come già in atti liquidati.

Si comunichi.

Siracusa, 25 maggio 2026

Il Giudice

*dott.ssa Giulia Pesce*