

8 marzo 2010 11:34

Balconi in condominio

di [Alessandro Gallucci](#)



Le problematiche relative ai balconi di pertinenza degli appartamenti ubicati in condominio e' tra quelle che genera piu' incertezze interpretative e di conseguenza piu' contrasti.

Due i problemi alla base:

- a) la proprieta' dei balconi;
- b) la ripartizione delle spese necessarie per gli interventi manutentivi.

Partiamo dalla prima delle due questioni.

L'art. 1117 del codice civile elenca una serie di parti ed impianti dell'edificio che, salvo diversa disposizione del titolo (ossia dell'atto d'acquisto o del regolamento condominiale di origine contrattuale), sono da considerarsi di proprieta' comune.

In realta', per completezza, va detto che la Cassazione ha precisato che anche le parti elencate dall'articolo citato possono non essere di proprieta' comune se dalla loro conformazione non e' possibile desumere quel legame strumentale e funzionale rispetto alle parti di proprieta' esclusiva globalmente considerate.

Per dirla con un esempio, se un piccolo andito porta esclusivamente ad una singola unita' immobiliare, essendo posto, tra le altre cose, in una rientranza rispetto al corridoio principale, lo stesso potrebbe non essere considerato di proprieta' comune.

Ad ogni modo, cosi' come la giurisprudenza ha detto che non necessariamente tutte le cose indicate nell'art. 1117 c.c. debbono essere considerate comuni, allo steso modo ha affermato che e' vero anche il contrario. In sostanza possono essere ricondotti tra le cose comuni anche parti ed impianti non espressamente menzionati nel codice civile. Elemento immancabile, anche per questi casi, e' quel legame strumentale e funzionale delle cose (comuni) rispetto all'insieme delle unita' immobiliari private.

In quest'ottica, nel silenzio del codice civile, la pratica quotidiana ha fatto balzare all'attenzione degli addetti ai lavori la necessita' di valutare la condominialita' dei balconi.

Per parlare dei balconi e' indispensabile, preliminarmente, operare una distinzione tra balconi c.d. aggettanti e quelli c.d. incassati.

In quest'ultimo caso, vale a dire per quel tipo di balconi che, come dice lo stesso termine, sono incorporati nei muri perimetrali, la soletta deve essere considerata in comproprietà tra i due condomini cui serve, rispettivamente, da pavimento e da soffitto.

Per quanto riguarda il parapetto, invece, trattandosi di un elemento incorporato nel muro perimetrale si puo' affermare, con sufficiente margine di certezza, che lo stesso debba essere considerato parte comune.

In tale contesto le spese inerenti al solaio dovranno essere ripartite tra i due interessati sulla base dell'art. 1125 c.c.: quindi spettano al proprietario del piano superiore le spese per la copertura del pavimento ed al proprietario del piano inferiore quelle per l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Gli oneri per gli interventi sul parapetto graveranno su tutti i condomini come per le altre parti della facciata.

Per quanto riguarda la prima tipologia, invece, ossia i balconi aggettanti, ad oggi, salvo particolari disposizioni contenute negli atti d'acquisto, devono essere considerati quali strutture di pertinenza esclusiva delle unita' immobiliari cui essi servono. I balconi, quindi, non devono essere considerati beni comuni. Tuttavia, ha sottolineato la Corte di Cassazione, in quest'ultimo caso, "i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (v., da ultimo, Cass. 23 settembre 2003 n. 14076)" (cosi' Cass. 30 luglio 2004 n. 14576).

Si badi a non fare confusione tra parte frontale ed inferiore e loro elementi decorativi: questi ultimi, e non gia' tutta la struttura, sono di proprieta' comune. La differenza, per quanto sottile, non e' priva di conseguenze: la responsabilita' per la manutenzione della struttura restano sempre atto di competenza del proprietario del balcone che resta l'unico responsabile del buon stato dello stesso. L'esistenza di elementi decorativi caratterizzanti il decoro dello stabile e' rilevante in quanto:

- a) rende impossibile ogni sua modificazione senza il consenso unanime degli altri condomini;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione non dovuti a danni provenienti da parti di proprietà esclusiva le spese per gli elementi decorativi della parte frontale e inferiore dovranno essere ripartite tra tutti i condomini.