

31 maggio 2010 9:50

Condominialita' dei balconi: nuova pronuncia, nuovi problemi

di [Alessandro Gallucci](#)



Una recentissima sentenza del Tribunale di Novara, la n. 439 del 29 aprile 2010, s'inserisce nel sempre aperto dibattito sulla condominialita' dei balconi.

La pronuncia, in primis, conferma quello che deve considerarsi il consolidato orientamento della Corte di Cassazione in materia di individuazione delle parti comuni e di quelle di proprieta' esclusiva di un balcone, ed al contempo aggiunge un qualcosa di nuovo che lascia piu' d'una perplessita'.

Trattandosi di una sentenza resa da un giudice di merito, sicuramente la sua forza quale "precedente" e' meno incisiva rispetto ad una pronuncia della Cassazione; tuttavia e' utile evidenziare ed esaminare questa novita'. In un precedente articolo (http://avvertenze.aduc.it/condominio/balconi+condominio_17190.php) sui balconi in condominio, abbiamo rimarcato la differenza tra quelli incassati (ossia non sporgenti rispetto ai muri perimetrali) e quelli aggettanti (che come dice la stessa parola sporgono rispetto alla facciata).

Per i primi abbiamo detto che la soletta deve essere considerata in comproprietà tra i due condomini cui serve, rispettivamente, da pavimento e da soffitto (in virtu' di cio' ne discendeva l'applicazione dell'art. 1125 c.c. ai fini del riparto delle spese di questa parte della struttura. Per quanto riguarda il parapetto, invece, si disse che, trattandosi di un elemento incorporato nel muro perimetrale, si puo' affermare, con sufficiente margine di certezza, che lo stesso debba essere considerato parte comune (con gli intuibili riflessi in materia di ripartizione delle spese). Per i balconi aggettanti la situazione e' leggermente diversa. Infatti, un consolidato orientamento giurisprudenziale, ad oggi, salvo particolari disposizioni contenute negli atti d'acquisto, considera queste tipologie come pertinenze esclusive delle unita' immobiliari cui esse servono. **I balconi, quindi, non devono essere ritenuti 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).

La sentenza del Tribunale di Novara va ad occuparsi specificamente dei sottobalconi, vale a dire della parte inferiore che funge da copertura per il condomino del piano sottostante.

Proprio in relazione a questa parte della struttura il giudice piemontese ha ritenuto *"meritevole di accoglimento l'orientamento per cui anche le spese relative ai sottobalconi debbono essere poste a carico di tutti i condomini poiche' gli stessi vanno considerati una parte condominiale in quanto visibili dall'esterno dell'edificio e, quindi, con funzione decorativa ed estetica per l'intero fabbricato"* (Trib. Novara 29 aprile 2010 n. 439).

Nella fattispecie l'intervento deliberato era relativo al ripristino della normale fisionomia dei sottobalconi che in piu' punti presentavano parti ammalorate.

Cio' che non convince di questa pronuncia e' l'indiscriminata equiparazione di tutti i tipi di sottobalconi ai fini della caratterizzazione della facciata dello stabile.

Non si dimentica che il decoro architettonico puo' essere rappresentato anche da una semplice linea armonica, sia pur estremamente semplice, che caratterizzi la fisionomia dello stabile; tuttavia, anche condividendo quel concetto di *"semplicita' delle linee"*, non puo' si giungere alla conclusione che ogni sottobalcone possa, di per se', caratterizzare l'estetica dello stabile.

Se cosi' fosse tutti i sottobalconi di ogni condominio dovrebbero essere considerati parte comune.

I riflessi pratici non riguardano solo la ripartizione delle spese ma anche le responsabilita' per danni eventualmente provenienti da quella parte dell'edificio.

A rigor di logica, inoltre, e' naturale chiedersi: in quei condomini -e gli esempi sono innumerevoli- in cui vi sono balconi appena rialzati rispetto al piano stradale, dei quali sono ben visibili anche i piani di calpestio, anche la loro pavimentazione deve essere considerata di proprieta' comune poiche' s'inserisce in quell'insieme di elementi utili a caratterizzare l'estetica dell'edificio?

Le conclusioni cui si giunge nella sentenza citata, che pur legittimamente prende posizione rispetto ad una materia incerta e mal regolamentata, non paiono condivisibili.

Nella succitata pronuncia della Cassazione, infatti, pare preferibile aderire a quell'impostazione che ritiene comuni i sottobalconi solamente se i loro rivestimenti ed elementi decorativi caratterizzano l'estetica del fabbricato.

Ad ogni modo, sara' interessante osservare se questa restera' una sentenza isolata o se, invece, trovera' seguito in successive pronunce di merito e di legittimita'.