

26 marzo 2024 0:00

Quando il balcone stesso ha una funzione estetica, chi paga la manutenzione?

Buongiorno, ricevo con piacere la vostra newsletter.

Vi scrivo per sottoporvi una questione condominiale.

Rispetto alle sentenze che ho trovato on-line mi è chiaro che i balconi aggettanti costituiscono prolungamenti delle corrispondenti unità immobiliari e appartengono in via esclusiva ai proprietari di queste, non avendo né funzione divisoria tra i piani né fungendo da copertura del piano inferiore; le spese di manutenzione relative a tali balconi, qualora questi non presentino rivestimenti esterni pregiati o fregi decorativi, non devono essere suddivise fra i condomini, bensì devono essere supportate solo dai singoli proprietari.

Tuttavia, nel mio caso, è l'esistenza stessa del balcone a costituire funzione estetica.

Infatti, in corso d'opera e su richiesta del Comune, il Progettista ha aggiunto alcuni (due al quinto piano e due all'ottavo in un edificio di quindici) singoli balconi alla facciata, al fine di migliorarne l'estetica e rendere l'edificio più leggero e meno granitico.

In un caso come questo, le spese di manutenzione straordinaria dei sottobalconi possono essere addebitate all'intero condominio, oppure devono essere comunque in carico ai singoli proprietari?

Peraltro, i balconi sono stati aggiunti in seguito alla scelta e conseguente assegnazione degli alloggi, pertanto i proprietari di appartamenti con balcone aggettante se li sono, per così dire, ritovati.

Vi ringrazio in anticipo per la vostra risposta.

Un cordiale saluto

Cristina, dalla provincia di MI

Risposta:

la storia progettuale dei balconi non influenza la regola aurea giurisprudenziale da lei ben citata nella lettera.

Rimane a carico del condominio la manutenzione dell'esterno dei frontalini se funzionali al permanere dello stile architettonico delle rispettive facciate.