

17 luglio 2020 14:55

Il condominio. Va considerata come un balcone la parte di lastrico che aggetta dal muro perimetrale dell'edificio

di [Laura Cecchini](#)



Il tema della ripartizione delle **spese dei lastrici solari e balconi** è sovente oggetto di discussione in sede assembleare.

La sentenza del **Tribunale di Velletri (15 giugno 2020 n.896)** si occupa della questione soffermandosi sull'aspetto strutturale e la funzione propria del balcone aggettante, con riferimento allo stato dei luoghi oggetto di causa.

Nel caso, è **indiscutibile** il necessario ausilio conseguito dall'intervenuto espletamento, nel corso del giudizio, di consulenza tecnica d'ufficio (CTU), certamente illuminante nel percorso logico-giuridico seguito dal Giudicante nella motivazione della sentenza.

Iter Giudiziale

La presenza vertenza ha origine dalla **impugnazione di delibera** assembleare promossa dal condomino proprietario del lastrico solare e di due balconi, a seguito della modifica ivi stabilita relativamente alla ripartizione delle spese di rifacimento rispetto alle precedenti assunte.

A fondamento della propria pretesa il condomino sostiene che **il lastrico solare ed i balconi** costituiscono un unico corpo avente funzione di copertura dell'edificio condominiale, per cui la suddivisione dei costi dei lavori sarebbe dovuta avvenire in aderenza alla prescrizione di cui [all'art. 1126 Cod. Civ.](#), ovvero nella misura di 1/3 a suo esclusivo carico e per la quota di 2/3 a tutti i condomini.

Il Condominio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto della domanda.

Il Tribunale respinge l'impugnazione muovendo la propria decisione dalle risultanze della istruttoria esperita, sia con la CTU che le prove testimoniali, all'uopo evidenziando come una compiuta ed esaustiva indagine sulla situazione di fatto esistente sia certamente preliminare alla disamina giuridica nonché dirimente nella applicazione ed interpretazione del dettato normativo delle disposizioni vigenti.

Balcone aggettante

In questa sede, appare utile ricordare che viene definito come **"aggettante"** il balcone che per le sue caratteristiche intrinseche e strutturali sporge dai muri perimetrali dello stabile, ovvero dalla facciata.

Detta tipologia di balcone, per la sua stessa conformazione, costituisce un prolungamento dell'immobile al quale afferisce, e proprio in ragione di tale peculiarità, quale estensione dello stesso appartamento, è considerato, a tutti gli effetti, di proprietà esclusiva dell'intestatario della unità cui accede.

E' noto che la ripartizione degli **oneri** dei diversi elementi che compongono tale tipizzazione di balcone è stato oggetto di dibattito in seno alla dottrina e giurisprudenza, dal quale ne è derivata una distinta imputazione.

Per quanto concerne le spese inerenti al piano di **calpestio, pavimentazione e impermeabilizzazione**, devono essere assunte dal proprietario del balcone, mentre quelle, dei frontalini o di ogni parte che possa comprendere segni distintivi di natura architettonica, saranno attribuite in base ai millesimi tra tutti i condomini in considerazione del decoro estetico che imprimono alla facciata.

Muovendo da tale assunto, appare indubbio che i **balconi cosiddetti "aggettanti"** non concorrono a costituire la copertura dell'edificio (lastrico solare), motivo per cui non vi è legittimazione ad attribuire i costi a coloro che non ne sono proprietari.

Sotto tale profilo, a conferma del principio richiamato, il Tribunale rammenta come la Giurisprudenza, in rispondenza ad un orientamento costante, abbia escluso l'applicabilità della ripartizione ex [art. 1125 Cod. Civ.](#) in

quanto <nel caso dei balconi "aggettanti", i quali sporgendo dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono; e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno, né di necessaria copertura dell'edificio (come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio), non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono" (ex pluribus multis Cass. Civ. n.15913 del 17 Luglio 2007).

La natura del balcone determina la ripartizione

Nella fattispecie *de qua*, il Giudicante ha preso atto dei risultati emersi nell'istruttoria e, in particolare, dalla relazione del CTU. E' chiaramente condivisibile ed esente da censura la motivazione che ponga a suo fondamento l'adozione di un principio e/o di una norma sulla scorta di una risultanza e indagine in punto di fatto.

Nell'accertamento svolto dal CTU, ed esplicitato nella consulenza resa, tenuto conto dei sopralluoghi eseguiti e dei rilievi compiuti, con puntuali misurazioni, è risultato che i balconi presenti nell'immobile del condomino sono "aggettanti", in quanto sporgono dalla facciata dell'edificio condominiale e rappresentano la prosecuzione dei solai di calpestio che formano la pavimentazione della unità immobiliare.

Ma vi è di più.

Invero, non solo nella consulenza resa viene dimostrata la **configurazione della tipologia dei balconi** *de quibus* come "aggettanti", ma è anche ulteriormente precisato che le parti "aggettanti" devono ritenersi distinte dal lastrico solare, poiché proprio in considerazione della loro struttura sporgente dal fabbricato non asservono ad una funzione di copertura dei piani sottostanti e, per l'effetto, non possono rivestire alcuna utilità comune.

In ragione di tali **risultanze**, la delibera non può ritenersi viziata e, quindi, annullabile, ritenuto che non vi è alcuna violazione delle disposizioni codicistiche in materia, per cui la stessa non può ritenersi *contra legem*.

In conseguenza, è legittima la decisione **assunta dal condominio** in base alla quale dovranno essere sostenute unicamente dal condomino proprietario le spese di manutenzione relative ai balconi aggettanti diversamente da quelle del lastrico solare che saranno divise secondo il criterio di cui all'art. 1126 Cod. Civ.

[Scarica Trib. Velletri 15 giugno 2020 n. 896 cecchini](#)

(da [Condominioweb](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)

What do you want to do ?

[New mail](#)Copy